



esecuzione immobiliare n° 131/2024 R.G.

- Promossa da: *omissis*

- contro: *omissis* cod. fisc. *omissis*

- esperto stimatore: VALDAMBRINI Ing. STEFANO

- custode: dott. Istituto di Vendite Giudiziarie S.R.L.

- Data trasmissione giuramento: 10.09.2024.

- Data udienza ex 569 cpc: 17.04.2025.



LOTTO UNICO

Hotel *omissis*, piena proprietà di albergo a 4 stelle, composto da due blocchi, blocco A di 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato e blocco B di 2 piani fuori terra oltre al piano seminterrato per totali 40 camere, uniti tra loro da un porticato in legno, corredati di piscina esterna, campi da padel, giardino, parcheggio e due sale ristorante/colazione, posto in viale Aldo Moro 10, Marciana Marina, Isola d'Elba (LI)



PERIZIA IMMOBILIARE

Prospetto riassuntivo

- 1) Creditori iscritti: *omissis*
- 2) Titolare del diritto espropriato: *omissis* S.R.L. cod. fisc. *omissis*
- 3) Creditori sequestranti non presenti
- 4) Continuità delle trascrizioni: si attesta la continuità delle trascrizioni
- 5) Sono presenti abusi edilizi (2 volumi tecnici di 21 mc)
- 6) Nessuna causa ostantiva alla vendita
- 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato
- 8) Stato di occupazione: l'albergo è locato alla società *omissis* S.r.l., anche socia di maggioranza con i 2/3 del capitale sociale della *omissis* S.r.l., con contratto di affitto di azienda ultranovennale dal 2/2/2024 all'1/2/2044 (20 anni), trascritto nei pubblici registri
- 9) L'immobile a destinazione albergo denominato Hotel *omissis* è composto da 40 camere tutte con bagno e balcone, è classificato a 4 stelle
Indirizzo Viale Aldo Moro 10, Marciana Marina, Isola d'Elba (LI)
Catasto Fabbricati: Foglio 2, Particelle 1178, 1179, 1235 subalterno 1, 1236, 1237, 1238, 1239 BCNC, Catasto Terreni: Foglio 2, Particelle 1218, 1219, 1220, 1221, 1223, 1225, 1227, 1379
- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 4.800.000,00 €. Prezzo base d'asta: 4.440.000,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto unico.

Relazione tecnica

Il sottoscritto Ing. Stefano Valdambri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n.1147/A, con studio in Livorno, Via Luigi Russo 38, in data 10 settembre 2024 riceve dal Giudice del Tribunale di Livorno, Dott. Emilia Grassi, l'incarico di eseguire la perizia di stima del compendio pignorato relativo

all'esecuzione immobiliare n.131/2024, situato in viale Aldo Moro 10, Marciana Marina, Isola d'Elba (LI).

L'esperto, esaminati gli atti, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, effettuati i rilievi metrici e fotografici, controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, Il comma c.p.c. (estratto del catasto e delle mappe censuarie, le concessioni edilizie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni), redige la perizia di stima.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'immobile a destinazione albergo denominato Hotel *omissis* è formato da 2 blocchi isolati, identificati con blocco A, di 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato per 1.981 mq totali e blocco B di 2 piani fuori terra oltre al piano seminterrato per 639 mq totali uniti tra loro da un porticato in legno. Superficie totale dei 2 blocchi 2.620 mq. L'albergo, composto da 40 camere tutte con bagno e balcone, è classificato a 4 stelle. Il blocco A è così composto: al piano terra ingresso principale, *hall*, *reception*, ufficio, bar, sala tv, servizi igienici e n.11 camere; al piano seminterrato sala ristorante, cucina e locali di servizio; al piano primo n.12 camere; al piano secondo n.12 camere.

Il blocco B è così composto: al piano terra sala, porticato, servizi, e zona *fitness*; al piano primo n.5 camere. L'area esterna è attrezzata come area *relax*, con *gazebo*, 2 campi di *padel* e 1 piscina. Superficie totale del lotto 6.587 mq. Indirizzo Viale Aldo Moro 10, Marciana Marina, Isola d'Elba (LI).

Piena proprietà intestata a *omissis* S.R.L in forza di atto notarile pubblico di fusione per incorporazione della *omissis* S.R.L. del 30/03/2016.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

- Comune di Marciana Marina (E931) (LI)

Catasto Fabbricati



Foglio 2 Particelle graffate 1178 e 1179

Categoria D/2 (albergo)

Rendita 41.184,00 €

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particelle graffate 1235 Sub. 1, 1236, 1237 e 1238

Categoria D/2 (albergo)

Rendita 5.164,57 €

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 1239

Bene comune non censibile BCNC

Rendita totale degli immobili iscritti al Catasto Fabbricati 46.348,57 €.

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1218

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 50 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1219

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 273 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1220

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 30 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1221

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 47 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1223

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 120 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1225

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 41 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1227

Particella con destinazione: Area Rurale

Superficie catastale totale 4 mq


Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1379

Particella con qualità: Vigneto di classe 1

Superficie catastale totale 800 mq

Superficie totale iscritta al Catasto Terreni 1.365 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verifica coerenza negativa.

- Il compendio non è identificato correttamente nell'indirizzo:

i) particelle graffate 1178 e 1179: indirizzo catastale corretto Viale Aldo Moro n. 10
Piano S1-T-1-2

ii) particelle graffate 1235 sub.1, 1236, 1237 e 1238: indirizzo catastale corretto Viale
Aldo Moro n. 10 Piano S1-T-1

- Il compendio non è identificato correttamente nelle planimetrie (e nel classamento)
che non sono aggiornate con l'ultimo titolo abilitativo CILA del 2024

- Il compendio non è identificato correttamente nelle particelle iscritte al catasto terreni, le quali hanno perso la destinazione rurale (qualità colturale vigneto) e sono diventate pertinenza dell'albergo.

Le nuove rendite catastali saranno praticamente le stesse delle attuali rendite catastali.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'albergo, così come lo troviamo oggi, è stato realizzato in fasi successive e l'acquisto delle varie porzioni di terreno da parte prima della *omissis* e poi della *omissis* (che ha incorporato la Sas) si è formalizzato nel corso del tempo. Infine la *omissis* Srl ha incorporato la *omissis* Srl e con essa la piena proprietà del complesso alberghiero.

Il Comune di Marciana Marina ha rilasciato varie concessioni edilizie, alcune in sanatoria.

BLOCCO A.

Il primo blocco costruito sulla particella 1179 (acquistata dalla *omissis* Sas il 14/11/1990) è il blocco A secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n.18/92 del 09/04/1992
- Concessione n.3/93 del 23/04/1993 in variante
- Concessione n.32/94 del 16/06/1994 in variante per cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da garage a sala ristorante e sistemazione esterna area di pertinenza.

Si concludono le opere con la comunicazione di fine lavori al Comune di Marciana Marina (Permesso di Abitabilità n.6/94) e al Genio Civile di Livorno.

Il blocco A è stato successivamente oggetto di altri interventi edilizi:

- Concessione n.1 del 02/01/1993 per ampliamento del piano terrazza
- Concessione n.69 del 23/08/2004 per le sistemazioni esterne
- Permesso di Costruire n.70 del 31/10/2006 per completamento (la chiusura) del piano terrazza (Abitabilità del 10/06/2007)

- Dia prot.12193 del 21/12/2006 per modifiche (4 nuove camere) del piano terrazza.

BLOCCO B.

Nel 1995 è costruito il blocco B sulla particella 1235 (acquistata dalla *omissis* Sas il 25/10/1995) secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n.39/95 del 28/10/1995
- Concessione n.22/96 del 30/05/1996 in sanatoria ai sensi dell'art.12 L.47/85
- Concessione n.33 del 21/09/1998 per realizzazione di 2 camere al p.t. e p.1
- Concessione n.42 del 16/06/2000 in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 per sfruttamento del piano seminterrato ad uso intrattenimento
- Concessione n.74 del 14/8/2000 per apertura porta di accesso al piano seminterrato ad uso sala di intrattenimento.

Anno 2022.

- Nel 2022 l'albergo è oggetto di un'ampia ristrutturazione edilizia a nome *omissis* Srl: CILA prot. 1108 del 03/02/2022 per intervento di Manutenzione Straordinaria, poi sospesa per l'interruzione dei lavori.

Anno 2024.

- Si riprendono i lavori della CILA del 2022 con il nuovo conduttore *omissis*. I lavori si concludono nell'aprile del 2024 e l'attività ricettiva riprende il suo corso per tutta la stagione estiva.

In definitiva i lavori edili sono completati e l'albergo funziona regolarmente dall'estate 2024. Rimangono da fare i seguenti adempimenti:

- relazione di fine lavori al Comune di Marciana Marina
- aggiornamento catastale
- dichiarazione di agibilità.

L'immobile presenta delle difformità per la presenza di 2 volumi tecnici non autorizzati: un locale spogliatoio/docce di 21 mc (h=240 cm) in prossimità della

piscina e un locale di servizio alle cucine di 21 mc (h=210 cm) al piano seminterrato del blocco A.

A.4. Gravami sulla proprietà

Sulla proprietà non gravano servitù formali e/o apparenti nonché censi, livelli ed usi civici.

A.5. Stato di possesso

L'albergo è locato alla società *omissis* S.r.l., anche socia di maggioranza con i 2/3 del capitale sociale della *omissis* S.r.l., con contratto di affitto di azienda ultranovennale dal 2/2/2024 all'1/2/2044 (20 anni), trascritto nei pubblici registri in data 9/2/2024 antecedente alla data di trascrizione del pignoramento 2/8/2024. Il contratto di affitto di azienda si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 5 anni, salvo eventuale disdetta. Il canone di affitto di azienda è di € 3.000,00 più Iva al mese, per un totale di € 36.000,00 più Iva annui, senza adeguamento Istat annuale. Nell'atto di affitto d'azienda c'è scritto (v. art.4 e art.9) che l'ammontare del canone mensile relativamente basso è giustificato per l'impegno preso dalla parte conduttrice ad eseguire dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima normalmente a carico del locatore.

Osservazione n.1. Ai fini della verifica della congruità del canone di locazione, *in primis* l'attuale canone di affitto mensile di 3.000 € va diviso tra quota parte per la componente immobiliare (che è quella che ci interessa) e quota parte per i beni mobili (v. art.2 dell'atto di affitto di azienda). Già all'art.18 del citato atto si legge che la componente fabbricati (di quanto dato in locazione) è superiore al 50% del valore dell'azienda, inoltre nel libro dei beni ammortizzabili allegato all'atto sono indicati i totali generali dei cespiti 6.640.972,79 €, l'importo per la categoria 10 (spese di manutenzione da ammortizzare) 232.078,87 € e l'importo per la categoria 16 (fabbricati industriali e civili strumentali) 3.959.000,00 €. Si deduce in via approssimata ma plausibile che dei 3.000,00 € mensili del canone di affitto di azienda

i 2/3 pari a 2.000,00 € siano da imputare alla quota immobiliare e 1/3 pari a 1.000,00 € sia da imputare alla quota mobiliare (avviamento e beni mobili). I 2/3 sono dati dal rapporto tra la componente immobiliare, fabbricati e spese di manutenzione relative e il totale dei cespiti: $(3.959.000,00 \text{ €} + 232.078,87 \text{ €}) / 6.640.972,79 \text{ €}$.

Osservazione n.2. Il conduttore provvede per la durata di tutto il contratto di locazione, venti anni, alle opere di manutenzione straordinaria, sommariamente descritte all'art.9 dell'atto senza l'indicazione del costo relativo: impianto fotovoltaico, centro benessere, nuovi infissi, nuove camere con arredi, colonnine ricarica elettrica, nuova copertura, predisposizione e aggiornamento di tutti gli impianti. Per l'accollo delle spese straordinarie da parte del conduttore si può riconoscere allo stesso uno sconto sul canone di locazione stimabile in via forfettaria del 15-20%. Vista la particolare tipologia del cespite locato e la necessità di continui adeguamenti normativi e funzionali si ritiene di riconoscere uno sconto sul canone di locazione del 20%.

Calcolo del canone di locazione congruo e differenza rispetto a quello corrisposto.

Valore di stima del complesso alberghiero: 4.800.000,00 €.

Rendimento medio di mercato dell'investimento immobiliare: 6%.

Canone di locazione di mercato annuo: $4.800.000,00 \times 0,06 = 288.000,00 \text{ €}$.

Canone di locazione di mercato mensile: $288.000,00 \text{ €} / 12 = 24.000,00 \text{ €}$.

Canone ridotto per sconto 20% spese straordinarie: $24.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 19.200,00 \text{ €}$.

Canone mensile corrisposto (quota immobiliare): 2.000,00 €.

Il canone corrisposto non è congruo perché molto più basso di quello stimato: $2.000,00 \text{ €} \ll 19.200,00 \text{ €}$.

Una rata mensile di 4.800,00 € (pari allo sconto mensile) per anni 20 al tasso di sconto del 4% corrisponde al valore attualizzato di 794.745,12 € (a figurato n al tasso i, rata anticipata = 165,5719), importo iniziale per tutti i lavori programmati.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il complesso alberghiero è isolato e non appartiene a condomini.

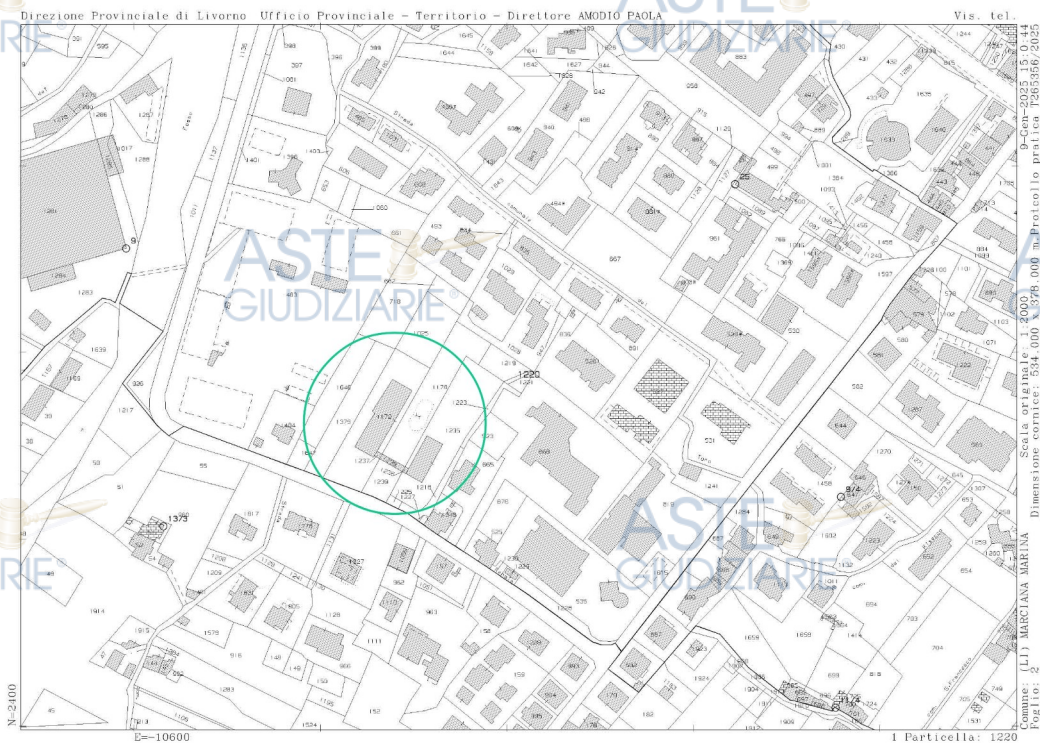
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il debitore esecutato è un soggetto passivo Iva (regime di esenzione Iva).

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo agli immobili.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni



Trascrizioni e Iscrizioni che gravano su tutte le 15 particelle terreni e fabbricati (a ritroso fino alla data della fusione della omissis S.r.l. con la omissis S.r.l.):

- Trascrizione pignoramento del 02/08/2024 - Registro Particolare n.1809

a favore: Banco Bpm S.p.a. - contro: *omissis* S.r.l.

- Trascrizione locazione ultranovennale del 09/02/2024 - Reg.Particolare n.336

a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis* S.r.l.

- Iscrizione per ipoteca volontaria, conc.a garanzia di mutuo del 28/04/2016-RP n.150

a favore: Banco popolare società cooperativa - contro: *omissis* S.r.l.

- Trascrizione fusione per incorporazione del 04/04/2016 - Reg.Part. n.482

a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis* S.r.l.

Trascrizioni che gravano sulle particelle la cui proprietà non passa dalla *omissis*

S.a.s.

Trascrizioni che gravano sulla particella terreni 1379:

- Trascrizione compravendita del 24/09/2007 - Registro Particolare n.1765

a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis*

- Trascrizione compravendita del 22/09/1979 - Registro Particolare n.1033

a favore: *omissis* - contro: *omissis*

Trascrizione che grava sulle particelle terreni 1219, 1220 e 1221, sulle particelle fabbricati 1178 e 1238 (portico) e sulla particella 1239 Bene comune non censibile:

- Trascrizione compravendita del 22/01/1993 - Registro Particolare n.130

a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis*

Trascrizioni che gravano sulla particelle la cui proprietà passa dalla *omissis* *omissis* (fino alla data della fusione della *omissis* con la *omissis*)

(particella terreni 1227, particelle fabbricati 1179 e 1237 (portico), particelle fabbricati 1235 Sub.1 e 1236 (portico) e particelle terreni 1225, 1218 e 1223):

- Trascrizione di rettifica² della fusione per incorp. del 04/04/2016 - RP n.481
a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis*
- Trascrizione di rettifica¹ della fusione per incorp. del 02/02/2009 - RP n.124
a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis*
- Trascrizione fusione per incorp. del 08/08/1998 - Registro Particolare n.992
a favore: *omissis* S.r.l. - contro: *omissis*

La trascrizione di rettifica² del 04/04/2016 si è resa necessaria per la rettifica dell'indicazione delle particelle.

La trascrizione di rettifica¹ del 02/02/2009 si è resa necessaria per la rettifica del codice fiscale della *omissis* S.r.l.

Trascrizione che grava sulla particella terreni 1227:

- Trascrizione compravendita del 08/06/1996 - Registro Particolare n.773
a favore: *omissis* - contro: *omissis*

Trascrizione che grava sulle particelle fabbricati 1179 e 1237 (portico):

- Trascrizione compravendita del 11/12/1990 - Registro Particolare n.1998
a favore: *omissis* - contro: *omissis*

Trascrizione che grava sulle particelle fabbricati 1235 Sub.1 e 1236 (portico) e sulle particelle terreni 1225, 1218 e 1223:

- Trascrizione compravendita del 07/11/1995 - Registro Particolare n.1617
a favore: *omissis* - contro: *omissis*

Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono la trascrizione del pignoramento e l'iscrizione ipotecaria. Si attesta la continuità delle trascrizioni.

Cronologia degli atti d'acquisto.

Per una migliore comprensione delle soppressioni e delle costituzioni delle particelle catastali avvenute dalla data di acquisto ad oggi, si elencano le compravendite effettuate dalle società *omissis* Sas e *omissis* Srl con l'indicazione delle particelle catastali interessate e le rispettive trasformazioni.

- Atto n.1 del 14/11/1990 (v. tabella 1179 e 1237 (portico)), società acquirente del terreno *omissis* Sas. Destinazione attuale resede del blocco A.

Particelle indicate nell'atto: 1026 e 1027.

Tipo Mappale n. 94670.1/1994 del 16/06/1994, soppressione delle pp. 1026 e 1027 e costituzione della p. 1179 (1.680 mq) ente urbano.

Tipo Mappale n. 97601.1/1997 del 30/04/1997, frazionamento della p. 1179 (1.680 mq) in p. 1179 (1.669 mq) e p. 1237 (portico) (11 mq).

Variazione n. 26403.1/1997 del 19/12/1997 .

- Atto n.2 del 30/12/1992 (v. tabella 1219, 1220, 1221, 1178, 1238 (portico) e 1239 Bcnc), società acquirente del terreno *omissis* Srl. Destinazione attuale pertinenze.

Frazionamento preparatorio n. 621.1/1992 del 16/12/1992 della p. 663 (1.465 mq) in p. 1149 (1.114 mq) e p. 1150 (351 mq).

Frazionamento preparatorio n. 621.2/1992 del 16/12/1992 della p. 666 (830 mq) in p. 1151 (460 mq) e p. 1152 (370 mq).

Frazionamento preparatorio n. 621.3/1992 del 16/12/1992 della p. 492 (1.140 mq) in p. 1153 (350 mq) e p. 1154 (790 mq).

Particelle indicate nell'atto: 1153, 1149 e 1151.

Tipo Mappale n. 94669.1/1994 del 16/06/1994, soppressione delle pp. 1149 e 1151 e costituzione della p. 1178 (1.574 mq) ente urbano.

Soppressione n. 75.2/1996 del 07/03/1996 della p. 1153 e costituzione delle pp. 1219, 1220 e 1221.

Tipo Mappale n. 97576.1/1997 del 24/04/1997, frazionamento della p. 1178 (1.574 mq) in p. 1178 (1.257 mq), p. 1238 (42 mq) e p. 1239 (275 mq).

- Atto n.3 del 25/10/1995 (v. tabella 1235 sub.1, 1236 (portico), 1225, 1218 e 1223), società acquirente del terreno *omissis* Sas. Destinazione attuale resede del blocco B e pertinenze.

Particelle indicate nell'atto: 664 (675 mq), 1150 (351 mq), 1152 (370 mq) e 1154 (790 mq).

Frazionamento n.75.1/1996 del 07/03/1996 della p. 664 in p. 1217 (625 mq) e p. 1218 (50 mq).

Frazionamento n.75.3/1996 del 07/03/1996 della p. 1154 in p. 1222 (670 mq) e p. 1223 (120 mq).

Frazionamento n.75.4/1996 del 07/03/1996 della p. 1150 in p. 1224 (310 mq) e p. 1225 (41 mq).

Tipo Mappale n. 97601.1/1997 del 30/4/1997, soppressione delle pp. 1217 (625 mq), 1222 (670 mq), 1224 (310 mq), 1152 (370 mq) e costituzione delle pp. 1235 (1.968 mq) e 1236 (portico) (7 mq) ente urbano.

Costituzione n. 62490.1/1997 del 9/6/1997 delle pp. 1235 sub.1 e 1236 (portico). 1237 1238.

- Atto n.4 del 22/5/1996 (v. tabella 1227), società acquirente del terreno *omissis*
Sas. Destinazione attuale pertinenza.

Particella indicata nell'atto: 1227.

- Atto n.5 dell'11/9/2007 (v. tabella 1379), società acquirente del terreno *omissis*
Srl.

Particella indicata nell'atto: 1379. Destinazione attuale pertinenza.

B) DESCRIZIONE GENERALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B.1. Descrizione dei beni

L'immobile a destinazione albergo denominato Hotel *omissis* è formato da 2 blocchi isolati, identificati con blocco A, di 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato per 1.981 mq totali e blocco B di 2 piani fuori terra oltre al piano seminterrato per 639 mq totali uniti tra loro da un porticato in legno. Superficie totale dei 2 blocchi 2.620 mq. L'albergo, composto da 40 camere tutte con bagno e balcone, è classificato a 4 stelle.

Il blocco A è così composto: al piano terra ingresso principale, *hall*, *reception*, ufficio, bar, sala tv, servizi igienici e n.11 camere; al piano seminterrato sala ristorante, cucina e locali di servizio; al piano primo n.12 camere; al piano secondo n.12 camere.

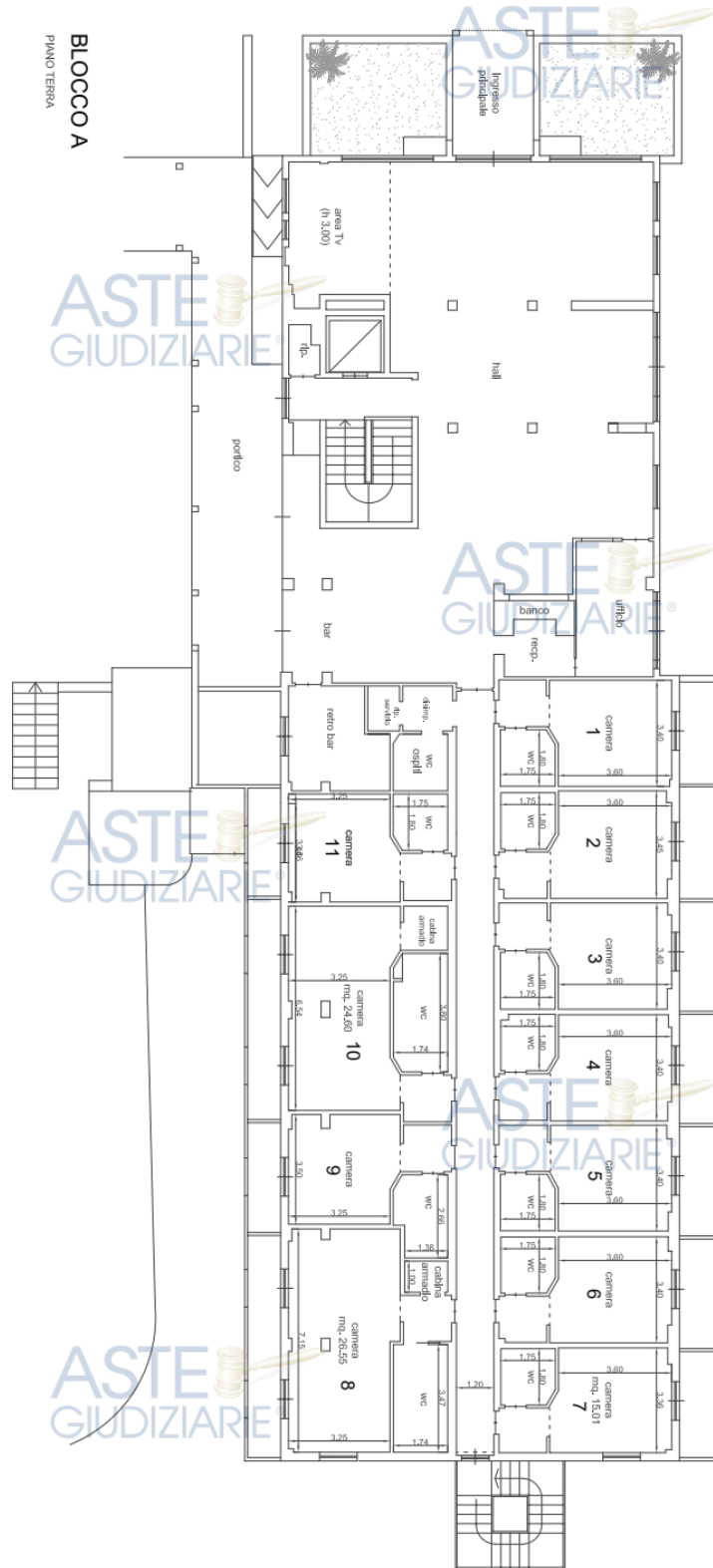
Il blocco B è così composto: al piano terra sala, porticato, servizi, e zona *fitness*; al piano primo n.5 camere. L'area esterna è attrezzata come area *relax*, con *gazebo*, 2 campi di *padel* e 1 piscina. Superficie totale del lotto 6.587 mq. Indirizzo Viale Aldo Moro 10, Marciana Marina, Isola d'Elba (LI).

L'albergo è realizzato in cemento armato con travi e pilastri. La copertura del blocco A è realizzata con travi in legno.

Planimetrie e superfici dei blocchi A e B.

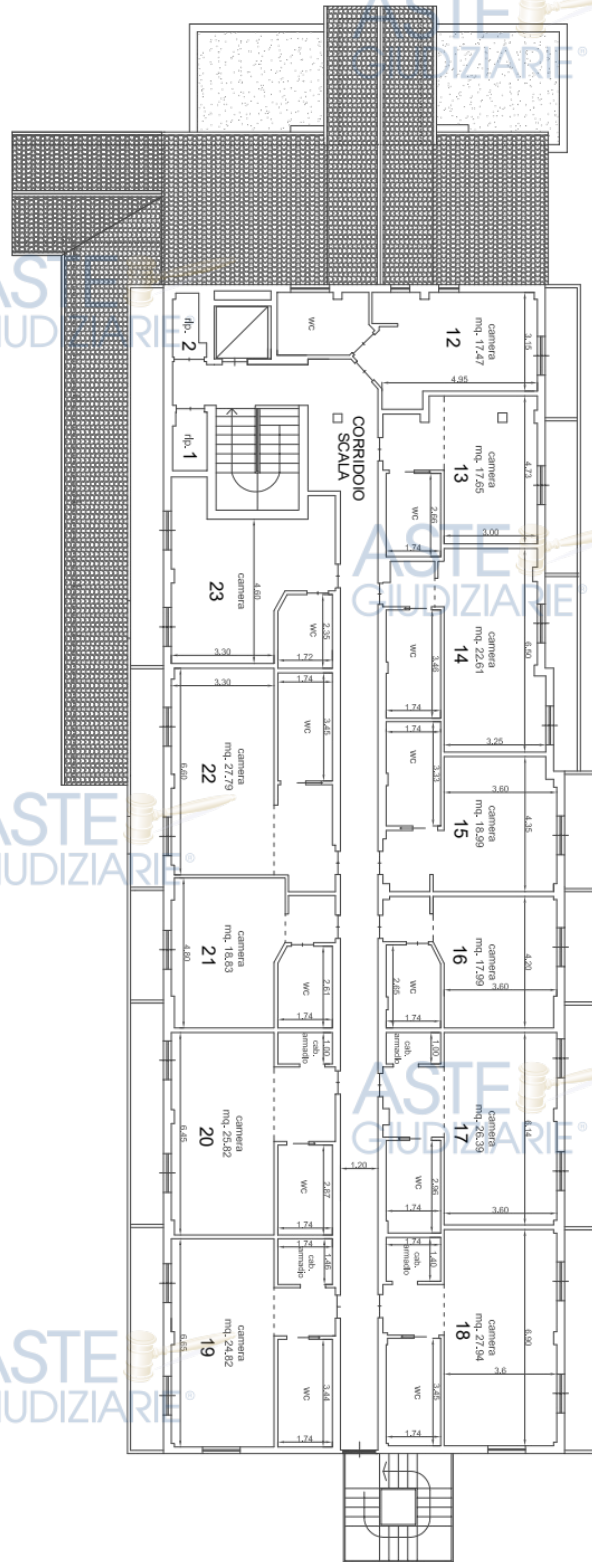


BLOCCO A
PIANO TERRA



BLOCCO A - PIANO TERRA				
N° CAMERA	SUP. CAMERA MQ	SUP. BAGNO MQ	BALCONE MQ	SUP. TOT. CAMERA MQ
1	14,38	3,12	3,85	21,35
2	14,82	3,12	4,20	22,14
3	14,38	3,12	4,06	21,56
4	14,38	3,12	4,10	21,60
5	14,38	3,12	4,11	21,61
6	14,38	3,12	4,10	21,60
7	15,01	3,12	3,98	22,11
8	27,93	6,03	7,49	41,45
9	14,43	4,25	3,68	22,36
10	26,60	6,50	7,40	40,50
11	14,31	3,12	3,65	21,08
	185,00	41,74	50,62	277,36
TOTALE SUP. NETTA MQ CAMERE E BAGNI			226,74	
PORTICATO ESTERNO MQ				10,45
HALL/BAR/SALA TV/UFFICIO RECEPTION MQ			189,03	
RETRO BAR MQ			9,64	
BALCONE BAR MQ				7,88
RIP. MQ			1,45	
CORRIDOIO MQ			29,38	
DISIMPEGNO MQ			2,29	
WC OSPITI MQ			3,12	
RIP. DI SERVIZIO MQ			1,47	
TOTALE SUP. NETTA MQ ESCLUSO PORTICATO E BALCONI			463,12	
TOTALE SUP. NETTA MQ PORTICATO E BALCONI				68,95

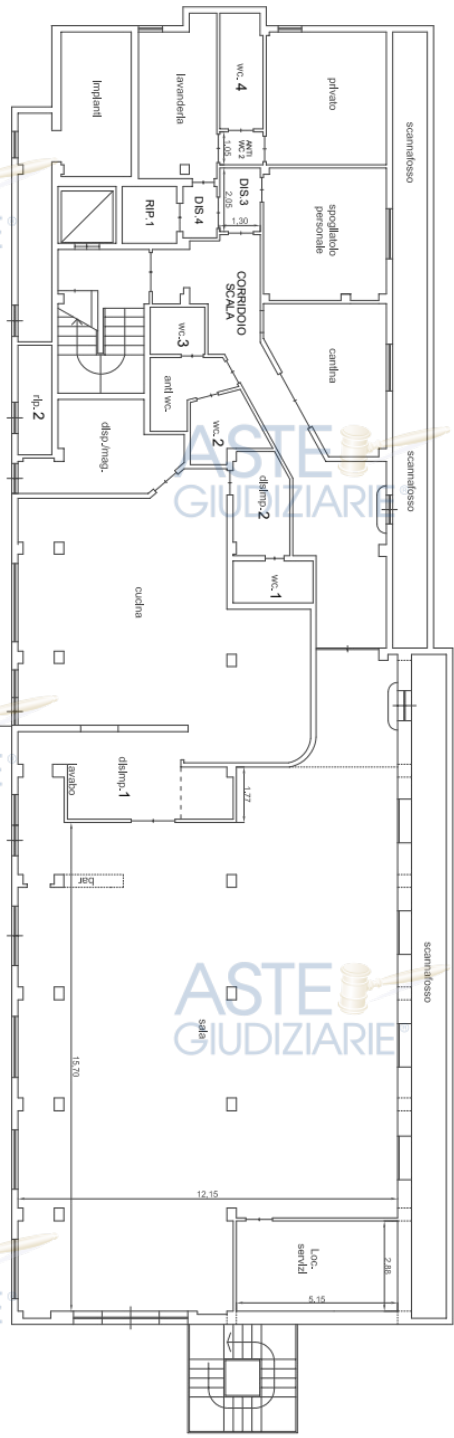
BLOCCO A
PIANO PRIMO



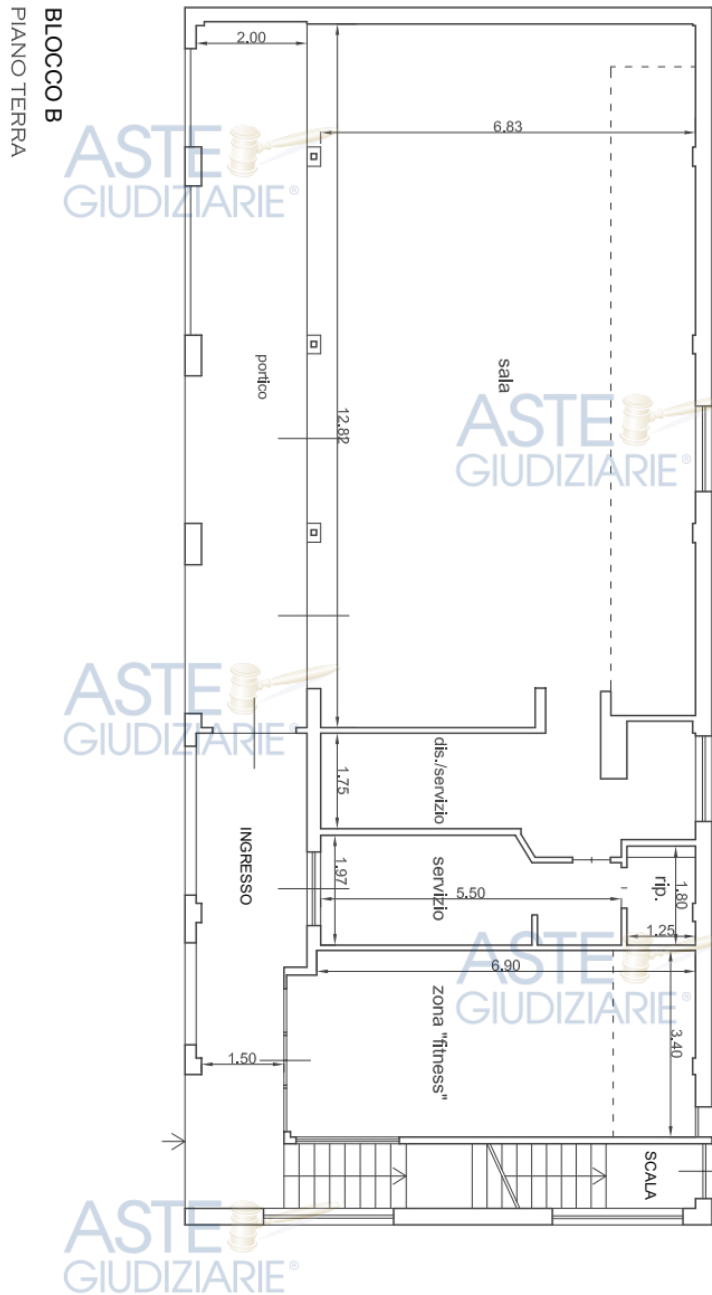
BLOCCO A – PIANO PRIMO				
N° CAMERA	SUP. CAMERA MQ	SUP. BAGNO MQ	BALCONE MQ	SUP. TOT. CAMERA MQ
12	17,47	5,69	4,15	27,31
13	17,65	4,63	4,87	27,15
14	22,61	6,03	5,34	33,98
15	18,99	5,79	3,65	28,43
16	17,99	4,51	3,52	26,02
17	28,13	5,15	7,07	40,35
18	30,38	6,00	7,05	43,43
19	27,36	5,98	7,48	40,82
20	27,56	4,99	7,50	40,05
21	18,83	4,46	3,68	26,97
22	27,79	6,00	7,35	41,14
23	21,97	4,00	12,65	38,62
	276,73	63,23	74,31	414,27
TOTALE SUP. NETTA MQ CAMERE E BAGNI			339,96	
CORRIDOIO SCALA MQ			60,86	
RIP. 1 MQ			2,12	
RIP. 2 MQ			1,84	
TOTALE SUP. NETTA MQ ESCLUSO BALCONI			404,78	
TOTALE SUP. NETTA MQ BALCONI				74,31

BLOCCO A - PIANO SECONDO				
N° CAMERA	SUP. CAMERA MQ	SUP. BAGNO MQ	BALCONE MQ	SUP. TOT. CAMERA MQ
24	13,88	3,03	4,40	21,31
25	14,17	3,03	4,36	21,56
26	14,60	2,86	2,95	20,41
27	14,45	2,86	3,20	20,51
28	30,37	5,10	7,36	42,83
29	32,45	4,86	7,05	44,36
30	31,30	2,25	12,90	46,45
31	29,11	2,25	12,90	44,26
32	28,63	4,86	7,25	40,74
33	26,02	5,40	7,50	38,92
34	17,39	3,03	3,46	23,88
35	21,83	3,03	3,46	28,32
	274,20	42,56	76,79	393,55
TOTALE SUP. MQ E BAGNI		CAMERE	316,76	
CORRIDOIO SCALA MQ			64,61	
RIP. MQ			3,06	
WC MQ			3,37	
LOGGIA 1 MQ				5,29
LOGGIA 2 MQ				2,99
TOTALE SUP. NETTA MQ ESCLUSO BALCONI E LOGGE			387,8	
TOTALE SUP. NETTA MQ BALCONI E LOGGE				85,07

BLOCCO A
PIANO SEMINTERRATO

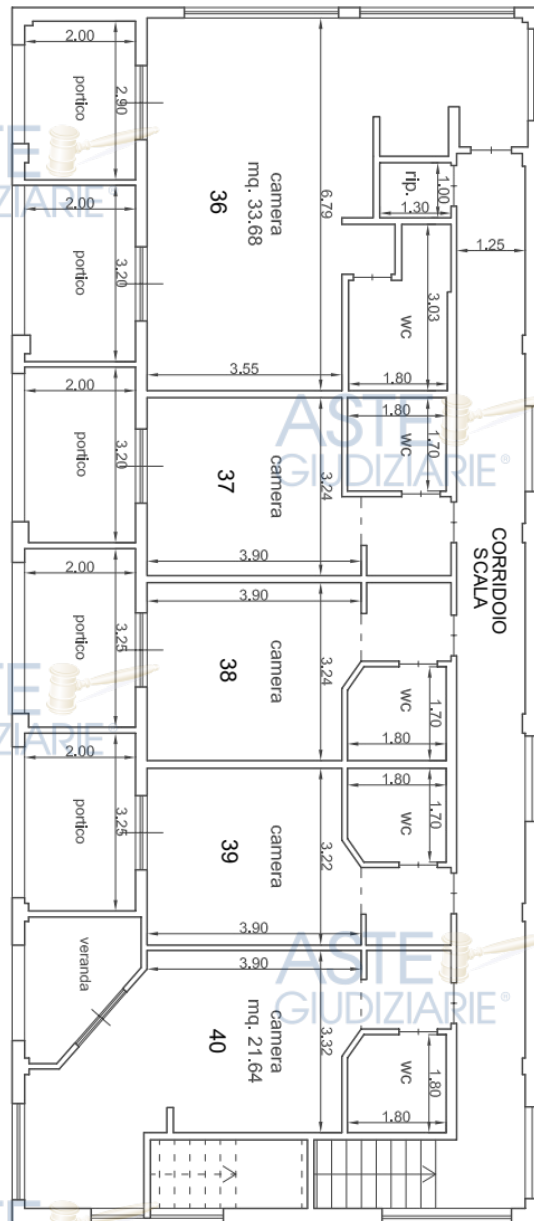


BLOCCO A – PIANO SEMINTERRATO					
N°	DESTINAZIONE	MQ	N°	DESTINAZIONE	MQ
1	SALA	196,10	12	CANTINA	15,20
2	LOCALE SERVIZI	14,83	13	DISIMPEGNO_3	2,67
3	CUCINA	64,48	14	SPOGLIATOIO PERSONALE	16,70
4	DISIMPEGNO_1	14,68	15	DISIMPEGNO_4	1,71
5	DISIMPEGNO_2	5,81	16	RIPOSTIGLIO_1	3,17
6	WC_1	3,38	17	LAVANDERIA	12,32
7	DISIMPEGNO/MAGAZZINO	11,59	18	ANTI – WC_2	1,47
8	CORRIDOIO/SCALA	43,09	19	WC_4	5,10
9	ANTI – WC	4,44	20	PRIVATO	16,31
10	WC_2	4,26	21	IMPIANTI	18,65
11	WC_3	2,62	22	RIPOSTIGLIO_2	3,77
TOTALE SUP. NETTA MQ					462,35



BLOCCO B - PIANO SEMINTERRATO		
N°	DESTINAZIONE	MQ
1	SALA	194,43
TOTALE SUPERFICIE NETTA MQ		194,43
BLOCCO B - PIANO TERRA		
1	INGRESSO	15,69
2	SCALA	8,94
3	SALA	113,97
4	DISIMPEGNO/SERVIZIO	13,70
5	SERVIZIO	9,91
6	RIPOSTIGLIO	2,25
7	ZONA FITNESS	24,93
TOTALE SUPERFICIE NETTA MQ		189,39

BLOCCO B
PIANO PRIMO



BLOCCO B – PIANO PRIMO					
N° CAMERA	SUP. CAMERA MQ	SUP. BAGNO MQ	PORTICO VERANDA MQ	PORTICO VERANDA MQ	SUP. TOT. CAMERA MQ
36	33,68	4,58	5,80	6,40	50,46
37	14,32	3,06	6,40		23,78
38	14,41	3,00	6,50		23,91
39	14,30	3,00	6,50		23,80
40	21,64	3,17	4,27		29,08
	98,35	16,81	29,47	6,40	151,03
TOTALE SUP. MQ CAMERE E BAGNI			115,16		
CORRIDOIO/SCALA MQ			27,13		
RIP. MQ			1,30		
TOTALE SUP. NETTA MQ ESCLUSO PORTICI			143,59		
TOTALE SUP. NETTA MQ PORTICI				35,87	

BLOCCO A		
1	PIANO SEMINTERRATO	517,42
2	PIANO TERRA	525,50
3	PIANO PRIMO	469,55
4	PIANO SECONDO	468,78
TOTALE SUPERFICIE LORDA MQ		1981,25
BLOCCO B		
1	PIANO SEMINTERRATO	213,14
2	PIANO TERRA	213,14
3	PIANO PRIMO	213,14
TOTALE SUPERFICIE LORDA MQ		639,42

Blocco A. Totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 1.718,05 mq per l'albergo e 228,33 mq per i balconi delle camere/area comune. Altezza netta interna 3,00 m (p. seminterrato), 2,95 m (piano terra e piano primo), 3,00 m media (piano secondo). La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 1.981,25 mq per i tre piani fuori terra e l'interrato. Il blocco A, come le relative finiture, si presenta in buone condizioni. L'esposizione è verso est/ovest per la parte longitudinale, mentre verso nord/sud la parte trasversale. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. L'albergo è dotato di impianto di riscaldamento a pompe di calore del tipo inverter, caldo/freddo.

Blocco B. Totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 527,41 mq per l'albergo e 35,87 mq per i portici delle camere. Altezza netta interna 2,70 m (p.seminterrato, piano terra e piano primo). La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 639,42 mq per i due piani fuori terra e l'interrato. Il blocco B, come le relative finiture, si presenta in buone condizioni. L'esposizione è verso nord/ovest per le camere ed i portici, mentre verso sud/est la parte corridoio e servizi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. L'albergo è dotato di impianto di riscaldamento a pompe di calore del tipo inverter, caldo/freddo.

Tutto il complesso, ha un utilizzo prevalentemente stagionale, il periodo di apertura è dalla tarda primavera all'autunno, il resto dell'anno l'albergo è chiuso.

B.2. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova a 500 mt dalla spiaggia di Marciana Marina, in posizione centrale residenziale, in prossimità dei principali impianti sportivi e del centro storico. La zona è tranquilla, vicina a tutti i principali servizi, quali negozi e ristoranti.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach – Mca*.

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*), tenuto conto che non sono presenti beni comparabili su procedure.it e non sono presenti quotazioni della banca dati OMI (osservatorio mercato immobiliare).

C.3. Determinazione del valore di mercato

La media dei prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*) è 2.311,00 €/mq. Con la decurtazione del 15% per sconto trattativa, si ottiene: 1.964,00 €/mq.

- Offerta n.1: Hotel 4 stelle Campo nell'Elba. Richiesta € 3.500.000, 1.000 mq - (€/mq 3.500,00) 24 locali, 22 camere, 24 bagni e ascensore. Nelle immediate vicinanze del lungomare e delle spiagge circostanti, proponiamo la vendita di un immobile per uso alberghiero in fase di ultimazione. L'hotel, che viene ceduto completamente ristrutturato con finiture di pregio, si trova in una posizione particolarmente apprezzabile e centrale, grazie all'estrema vicinanza alla passeggiata a mare, al porticciolo turistico, al molo di attracco dei traghetti, ad alcune delle più belle spiagge isolate ed ai numerosi esercizi commerciali circostanti. La struttura, di categoria 4 stelle, ha una superficie coperta di oltre 1.000 mq., e si compone di circa 22 camere doppie con bagno interno e balcone (di cui 12 con vista mare), reception, sala colazione/pranzo, cucina attrezzata, locali di servizio, area di parcheggio, dépendance e giardino. La posizione strategica permette di raggiungere la fermata dei mezzi pubblici isolani e l'imbarco dei traghetti velocemente, mentre la disponibilità di un'area parcheggio di proprietà consente di poter passare le proprie vacanze anche di avere la propria auto al seguito. L'hotel è dotato, tra l'altro di predisposizione per l'aria condizionata ed il wi-fi ovunque. L'hotel ha una capienza di 60 posti letto.

- Offerta n.2: Hotel Campo nell'Elba. Richiesta € 2.000.000, 1.100 mq - (€/mq 1.818,18) 40 locali, 18 camere, 20 bagni e ascensore. Hotel in posizione dominante e mozzafiato in cima a scogliera a picco sul mare, proponiamo hotel da ristrutturare e valorizzare per elevarne la categoria, composto da 18 camere più servizi, locali cucina con sala ristorante, reception, locali tecnici, piscina e parcheggi. Completa la proprietà un suggestivo accesso privato sulla scogliera per raggiungere la spiaggia sottostante l'hotel.

- Offerta n.3: Hotel Marciana. Richiesta € 2.100.000, 1.300 mq - (€/mq 1.615,38) 20 locali, 18 camere. Capo Sant'Andrea, incantevole hotel su 4 livelli situato a picco sul mare a 50 mt s.l.m., con panorama mozzafiato sull'Arcipelago Toscano, la Corsica e l'isola di Capraia. Il mare limpido e cristallino è a circa 100 mt, con sentiero privato nella macchia mediterranea per raggiungere la spiaggia. L'hotel dispone di 18 camere accoglienti, (doppie, triple e quaduple) tutte con entrata indipendente, ampie terrazze attrezzate con ombrelloni sedie o sdraio e tavolino oppure balcone con vista mare, servizi privati, camera con bagno per il personale, Ristorante, cucina, hall, ufficio, giardino di mq 2.000, impianto termico solare 20 pannelli. Attualmente chiuso. Sono inclusi nel prezzo terreni limitrofi edificabili e magazzini seminterrati per 100 mq.

In conclusione. Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, si prende prudenzialmente (*due diligence*) come quotazione unitaria al mq per il calcolo della stima la media:

1.960,00 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata in funzione del rispettivo uso:

i) blocco A, superficie commerciale con coefficiente di omogeneizzazione pari a 1 per i 3 piani fuori terra e il piano seminterrato: $1.981 \text{ mq} \times 1 = 1.981 \text{ mq}$

ii) blocco B, superficie commerciale con coefficiente di omogeneizzazione pari a 1 per i 2 piani fuori terra: $416 \text{ mq} \times 1 = 416 \text{ mq}$

iii) blocco B, superficie commerciale con coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,5 per il piano seminterrato: $213 \text{ mq} \times 0,5 = 106 \text{ mq}$

Il totale della superficie omogeneizzata del complesso alberghiero, compreso l'area di pertinenza esterna, è pari a 2.503 mq.

La stima del valore di mercato, al lordo delle poste negative, è quindi uguale a: $V_{ml} = 2.503 \text{ mq} \times 1.960,00 \text{ €/mq} = 4.905.880,00 \text{ €}$.

Spese in detrazione del valore di mercato lordo V_{ml} .

- a) spese per sanatoria opere edili (volume tecnico accanto alla piscina e volume tecnico accanto alle cucine) 12.000,00 €, comprendenti sanzioni e competenze professionali

- b) spese professionali per relazione di fine lavori al Comune, aggiornamento catastale e dichiarazione di agibilità 12.000,00 €

per ottenere il valore di mercato netto $V_{mn} = V_{ml} - a) - b) = 4.881.880,00 \text{ €}$ arrotondato a 4.800.000,00 €.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il "valore di mercato con assunzione" da prendere come il "prezzo base d'asta".

Per le considerazioni di seguito elencate, secondo delle linee guida citate, si riduce del 7,5% la stima del valore di mercato:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato, riduzione dell'1,5%;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta, riduzione dell'1,5%;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento, riduzione dell'1,5%;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo, riduzione dell'1,5%;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento, riduzione del 1,5%.

Per ottenere il prezzo base d'asta:

$$\underline{P_{ba} = V_{mn} \times 0,925 = 4.800.000,00 \text{ €} \times 0,925 = 4.440.000,00 \text{ €}.}$$

A conclusione si elencano gli atti (v.allegati) della *omissis* Srl depositati in Camera di Commercio e i dati di bilancio della società fino al 2022 (ultimo anno disponibile).

Atto costitutivo dell'1/7/2015.

Trasferimento quote della *omissis* Srl (acquisto) con finanziamento di 3.300.000,00 € e pegno sul totale delle quote acquistate della *omissis* Srl di 3.200.000,00 € del 7/8/2015.

Progetto di fusione con *omissis* Srl del 22/1/2016.

(Il 19/4/2016 la *omissis* Srl sottoscrive il mutuo ipotecario di 3.300.000,00 € con garanzia per 6.600.000,00 € sui beni immobili di proprietà).

Fusione di società per incorporazione del 30/6/2016.

Trasferimento quote alla *omissis* Srl del 19.11.2023.

	2018	2019	2020	2021	2022
IMM. IMM.	1.830.376,00	1.836.890,00	1.567.461,00	1.564.182,00	1.627.665,00
IMM. MAT.	3.263.871,00	3.158.139,00	4.266.917,00	4.254.547,00	4.345.734,00
IMM. FIN.	3.805,00	3.805,00	0,00	0,00	0,00
IMM. TOT.	5.098.052,00	4.998.834,00	5.834.378,00	5.818.729,00	5.973.399,00
DEBITI	3.830.247,00	3.942.125,00	3.727.283,00	3.669.341,00	4.191.331,00
RICAVI	878.395,00	830.890,00	713.726,00	853.776,00	293.314,00
UTILE	-146.278,00	-127.764,00	-46.021,00	42.557,00	-314.669,00

A titolo di confronto si calcola il costo di costruzione del complesso alberghiero dai dati patrimoniali estratti dal libro dei beni ammortizzabili allegato all'atto di locazione di azienda.

Cespiti totali 6.640.972,79 €.

Categoria 16 (fabbricati industriali e civili strumentali) 3.959.000,00 €.

Categoria 10 (spese di manutenzione da ammortizzare) 232.078,87 €.

Il costo di costruzione del complesso alberghiero può essere calcolato come somma delle categorie 16 e 10: 3.959.000,00 € + 232.078,87 € = 4.191.078,87 €.

Calcolo del valore imponibile degli immobili ai fini IMU, per un ulteriore dato di riferimento.

Rendita catastale dei fabbricati 46.348,57 €.

Base imponibile ai fini IMU: $46.348,57 \text{ €} \times 1,05 \times 65 = 3.163.289,90 \text{ €}$.

Il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Livorno, 16 marzo 2025.

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Stefano Valdambrini

ALLEGATI

ABITABILITA' BLOCCO A E B

ABUSI EDILIZI

AGENZIA DELLE ENTRATE

ATTI *omissis* SRL

BILANCI *omissis* SRL

CESPITI AFFITTO DI AZIENDA *omissis omissis*

FOTOGRAFIE

MAPPA CATASTALE

omissis SRL FUSIONE DI SOC. PER INCORP. DELLA *omissis* SRL 30.3.2016

omissis omissis TITOLO LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PLANIMETRIE IN ATTI COMUNALI

TABELLA CONT. TRASCRIZIONI

TABELLE SUPERFICI

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

VISURE CAMERALI STORICHE

VISURE CATASTALI STORICHE E PLANIM. FOGLIO 2 FABBRICATI

VISURE CATASTALI STORICHE FOGLIO 2 TERRENI

PERIZIA VERSIONE PRIVACY