

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 774/2014 riunita con n° 225/2023 E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE *****
RISPOSTA AI QUESITIASTE
GIUDIZIARIE

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**LOTTO UNICO – Complesso alberghiero in Fanano (Mo)****1.0) Controllo preliminare**

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- a) la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- b) la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- c) l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente stima;
- d) l'individuazione di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**2.0) Provenienza e cronistoria catastale**

La piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta ai debitori eseguiti in virtù dei seguenti titoli:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- quanto alla Part. 121 Sub. 27, in capo a ***** per atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Raffaele Ferrandino del 21.11.2007, rep. 951/665, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicità Immobiliare di Modena il 04.09.2008 al n. 17056 di formalità¹;

- quanto alle Part. 186 e 187, in capo a ***** per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Ciro Paone del 28.01.2016, rep. 1783/1071, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 03.02.2016 al n. 1658 di formalità, con la precisazione che tale atto è annotato di **inefficacia nei confronti del creditore procedente**, per atto del Tribunale di Modena del 14.07.2021, rep. 7897 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Modena il 11.04.2022 al n. 1531 di formalità².

L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati deriva da:

- quanto alla Part. 121 Sub. 27, denuncia di variazione del 09.12.2010, Pratica n. MO0265082, per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione frazionamento e fusione n. 14628.1/2010³, con cui sono stati soppressi i Sub. 4,8,9,10,11,12,13,14,15,19,20,21,22,26 della Part. 121 e la Part. 177;
- quanto alle Part. 186 e 187, frazionamento del 31.05.2004, Pratica n. MO0066224, con cui è stata soppressa la Part. 165.

3.0) Formalità, oneri e vincoli

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile esistente agli atti della procedura, integrata con le risultanze delle ispezioni di verifica sommaria eseguite dallo scrivente, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e

¹ Con la precisazione che, al ventennio, risultano anche le seguenti trascrizioni: atto notarile pubblico di Fusione di Società per incorporazione, a rogito Notaio Raffaele Ferrandino del 21.11.2007 rep.952/665, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 30.11.2007 al n. 24488 di formalità; atto notarile pubblico di Trasformazione di società, a rogito Notaio Fabrizio Figurelli del 26.11.2004 rep. 8066/1937, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 06.12.2004 al n. 25112 di formalità.

² Con la precisazione che, al ventennio, risultano anche le seguenti trascrizioni: Compravendita, a rogito Notaio Raffaele Ferrandino del 23.07.2009 rep. 2253/1662, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 07.08.2009 al n. 20348 di formalità.

³ Con la precisazione che, successivamente, risulta anche la variazione del 09.11.2011, Pratica n. MO0249308, per variazione di classamento n. 97241.1/2011.

trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità riportate di seguito.

Ipoteca volontaria n. 6696 del 04.08.2005 a favore di ***** e contro ***** per Euro 4.000.000,00 di cui Euro 2.000.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 10 anni come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Nicoletta Righi, in data 25.07.2005, rep. 1553/698; successiva **annotazione n. 6986** del 29.11.2007 (erogazione a saldo).

Ipoteca volontaria n. 11270 del 20.11.2007 a favore di ***** e contro ***** con ***** quale debitore non datore, per Euro 1.630.000,00 di cui Euro 815.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 10 anni come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Raffaele Ferrandino in data 15.11.2007, rep. 934/653.

Ipoteca volontaria n. 3240 del 24.05.2010 favore di ***** e contro ***** per Euro 200.000,00 di cui Euro 136.583,09 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Mauro Smeraldi in data 18.05.2010, rep. 100547/38497.

Locazione ultranovennale n. 10607 del 25.06.2014 a favore di ***** e contro ***** stipulata con scrittura privata autenticata dal Notaio Ciro Paone in data 12.06.2014, rep. n. 381/214, a decorrere dal 12.06.2014 fino al 12.06.2034, con rinnovo automatico alla scadenza per uguale periodo, con la precisazione che **tale contratto è poi stato risolto** con sentenza n. 1250/2020 del 21.10.2020 resa dal Giudice Unico del Tribunale di Modena a definizione delle cause riunite n. 5122/2019 e n. 5478/2019, pendenti fra ***** e ***** in qualità di custode.

Pignoramento Immobiliare n. 20669 del registro particolare del 11.12.2014 a favore di *Unicredit spa* e contro *xxxx*, per atto a ministero del Tribunale di Modena in

data 02.09.2014, rep. 8167.

Domanda Giudiziale n. 6302 e n. 6303 del 20.04.2020 a ministero del Tribunale di Modena, rep. n. 152020 del 02.01.2020, rispettivamente per revoca atti soggetti a trascrizione ed accertamento simulazione atti, in riferimento al pre-citato atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio **Ciro Paone** del 28.01.2016, rep. 1783/1071, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 03.02.2016 al n. 1658 di formalità; successiva **annotazione n. 3286 e 3287** del 22.09.2021 a ministero di Agenzia Entrate Territorio di Modena rep. n. 6302 e 6303 del 20.04.2020, per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

Pignoramento Immobiliare n. 21318 del registro particolare del 11.10.2023 a favore di ***** e contro le debentrici esegutate, per atto a ministero dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 02.08.2023, rep. 4977.

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un complesso alberghiero posto nel comune di Fanano (Mo), in via Cimoncino n. 1200. Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo ai debitori esegutati ed identificata come segue.

A) Al catasto fabbricati del comune di Fanano ed allibrata a *****:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
19	121	27			D/2				Euro 36.504,00
VIA CIMONCINO n. SNC Piano T-1 - 2-3									

B) Al catasto terreni del comune di Fanano ed allibrata a *****:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
19	186		-	PASCOLO 2	01 24	BCA	Euro 0,01	Euro 0,01

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
19	187		-	PASCOLO 2	00 51	BCA	Euro 0,01	Euro 0,01

Comoda divisibilità

I beni pignorati **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

Confini

I beni pignorati, in un unico corpo, confinano esternamente con altre ragioni di cui alle Part. 276 e 191 del Fg. 19, via Cimoncino ed altre ragioni di cui alle Part. 189, 206, 207, 166, 167 e 159 ed internamente con altre ragioni di cui ai Sub. 5, 6, 7, 18 e 25 della Part. 121, oltre a parti comuni; salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...)

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un fabbricato adibito ad attività turistico-ricettiva a due stelle⁴ dotata di n. 42 camere per gli ospiti⁵, il tutto posto in Fanano (Mo), frazione Canevare, via Cimoncino n. 1200, a pochi metri dagli impianti sciistici della località Cimoncino, nota stazione invernale dell'Appennino modenese.

Il fabbricato in esame, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, presenta struttura mista con travi e pilastri in c.a. in opera integrata con muri di tamponamento in laterizio,

⁴ Ci si riferisce all'ultima classificazione prima della chiusura dell'attività.

⁵ Oltre a n. 2 camere per il personale al terzo piano.

prospetti intonacati e tinteggiati con piccola porzione al piano terra rivestita in sasso, solai interpiano parte in latero cemento e parte in cls armato e copertura in parte piana a terrazzo ed in parte in latero cemento a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

La composizione dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Albergo (Part. 121 Sub. 27) con bar, hall, infermeria, sala d'attesa, servizi igienici, deposito sci/scarponi e bagni accessibili direttamente dall'esterno, vano scale ed ascensore al piano terra, oltre a locali di servizio costituiti da ampio vano tecnico, intercapedine perimetrale per la raccolta delle acque e magazzino; n. 12 camere dotate di bagno e balcone, due sale ristorante, sala TV/lettura, bagni, corridoi di disimpegno, sbarco scala ed ascensore al piano primo, oltre a locali di servizio costituiti da cucina, dispensa, cella freezer, deposito valige e spogliatoi (uomini/donne) con i relativi bagni; n. 30 camere dotate di bagno, terrazzo, ripostiglio, corridoi di disimpegno, sbarco scala ed ascensore al piano secondo, oltre a bar sulla terrazza; locali di servizio al piano terzo costituiti da due camere con servizi, tre soffitte, ripostiglio sottotetto, sbarco scala ed ascensore; oltre a **due piccole aree (Part. 186 e 187)** antistanti il fabbricato al piano terra. Si precisa che oltre ai beni sopra descritti, l'edificio è composto anche da ulteriori n. 3 negozi e n. 4 abitazioni **non oggetto di pignoramento**.

Le finiture interne dell'edificio vengono di seguito sintetizzate.

Pareti principalmente intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata nei bagni e nelle cucine; al grezzo per le zone di servizio.

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per le zone a servizio degli ospiti e per i bagni, in legno per le camere ed in battuto di cemento per le zone di servizio.

Presenza di controsoffitti in cartongesso.

Porte interne di varia tipologia, principalmente in legno con specchiature cieche.

Porte esterne principalmente in alluminio con specchiature a vetri; sono comunque presenti anche porte in legno con specchiature cieche e portoni sezionali per il magazzino.

Finestrature con telai in alluminio o in legno massello con vetro camera di tipo basso emissivo; presenza di infissi esterni per le camere, principalmente costituiti da scuri ad ante in legno.

Bagni dotati di elementi in ceramica con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico parte del tipo sottotraccia e parte a vista, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gpl tramite caldaie in c.t. con potenzialità di 255 Kw e radiatori di tipologia mista.

Impianto idrico ed antincendio; è inoltre presente ascensore.

Presso l'immobile non sono state reperite le certificazioni impiantistiche degli impianti sopra descritti.

Si segnala che il compendio era dotato di attestato di prestazione energetica n. 00507-073630-2014, scaduto in data 04.06.2024, che posizionava il bene in Classe D con $E_{Ptot} = 97,18$ kWh/mq/anno.

I beni in esame si presentano complessivamente in mediocri condizioni di conservazione a causa, principalmente, dello stato di inutilizzo da lungo periodo. In particolare, in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza umidità di risalita in più punti e di copiose infiltrazioni all'interno dell'ampio vano tecnico e dell'intercapedine perimetrale al piano terra, così come in diverse camere al piano secondo, ove alcune pavimentazioni si sono staccate dal sottofondo. Fenomeni infiltrativi sono stati rilevati anche nella cucina a servizio del ristorante, ove i rivestimenti parietali sono "scoppiati" e la pavimentazione

era allagata, nonché in piccoli tratti dei corridoi di disimpegno alle varie stanze. Inoltre, la scala in legno esterna posta sul fronte sud del fabbricato, appare logora e non più idonea ad essere utilizzata. Infine, il cartongesso del locale ristorante evidenzia, in più punti, presenza di efflorescenze di muffa.

Sviluppo misure

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Destinazione	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Hall, bar, servizi, ecc...	T	430	1,00	430,00
Magazzini, vani tecnici, ecc...	T	1270	0,50	635,00
Ristorante, cucina, camere, ecc...	1	1740	1,00	1.740,00
Balconi	1	53	0,30	15,90
Camere, servizi, ecc...	2	940	1,00	940,00
Bar	2	48	1,00	48,00
Terrazza e balcone	2	486	0,30	145,80
Locali di servizio	3	183	0,60	109,80
Totale superficie commerciale				4.064,50
Destinazione				ST (mq)
Aree antistanti il fabbricato (Part. 186 e 187)				175,00

Si precisa che la ST (superficie territoriale) delle aree antistanti il fabbricato è stata desunta su base catastale.

Dal computo suesposto sono state escluse le superfici relative a scale esterne, intercapedine perimetrale per la raccolta delle acque, aree esterne residuali, ecc... la cui valutazione deve comunque intendersi già ricompresa all'interna della presente stima.

A tal proposito si precisa che la valutazione economica dei beni in argomento verrà

eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Fanano ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta n. 898/1975**, rilasciato il 05.06.1975, per *costruire un fabbricato uso ristorante e self-service* con relativa **autorizzazione di agibilità** del 08.01.1977;
- **Concessione edilizia n. 1279/1979**, rilasciata il 20.06.1979, per *lavori di completamento della pensione Cimoncino*;
- **Concessione edilizia n. 88/2119**, rilasciata il 12.07.1988, per *ampliamento bar, ristorante, pensione e costruzione di negozi*;
- **Autorizzazione edilizia n. 88/2119A**, rilasciata il 03.01.1990, per *variazione intestazione concessione e completamento opere*;
- **Concessione edilizia n. 88/2119B**, rilasciata il 22.01.1993, per *completamento di una unità immobiliare destinata a negozio da adibirsi a noleggio attrezzature sportive*;
- **Concessione edilizia n. 88/2119C**, rilasciata il 17.10.1993, per *lavori di variante per costruzione servizi igienici nell'unità immobiliare ad uso bar, albergo, ristorante*;
- **Concessione edilizia n. 88/2119D**, rilasciata il 24.08.1994, per *lavori di variante per costruzione servizi igienici nell'unità immobiliare ad uso bar, albergo, ristorante*;
- **Concessione edilizia n. 88/2119E**, rilasciata il 20.02.1995, per *cambio di destinazione*

d'uso da locali ad uso turistico-alberghiero ad abitazione;

- **Licenze di abitabilità n. 2119B** del 13.02.1993 e **n. 2119** del 26.01.1996;
- **Permesso di Costruire n. 4135**, rilasciato il 29.06.2005, per *ristrutturazione albergo*;
- **Permesso di Costruire n. 4130**, rilasciato il 08.07.2005, per *opere di consolidamento e bonifica delle fondazioni e del pendio retrostante l'albergo*;
- **Permesso di Costruire n. 4128**, rilasciato il 03.12.2005, per *ristrutturazione*;
- **D.I.A. prot. 06/76** del 27.10.2006 per *manutenzione straordinaria, opere di rinnovo e sostituzione di parti strutturali dell'edificio, copertura secondo piano, scale di sicurezza ed opere di rifinitura interne ed esterne*;
- **D.I.A. prot. 08/38** del 20.06.2008 di *variante per ristrutturazione di albergo, bar, ristorante*;
- **Certificati di conformità edilizia e agibilità temporanea n. 3280** del 23.12.2005⁶, **n. 4128B** del 23.12.2006, **n. 4128C** del 23.06.2007, **n. 4128D** del 19.06.2008, **n. 4128E** del 04.08.2008, **n. DIA08/38** Prot. n. 3338, con validità fino al 15.04.2009 e che risultano pertanto **scadute**.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**, per una serie di difformità tra cui:

- non è chiaro da dove derivi la legittimazione urbanistica del fabbricato di servizio contenente gruppo di cogenerazione, cabina elettrica privata e cabina elettrica Enel che è peraltro stato edificato, almeno in parte, sulla Part. 276 di proprietà di soggetti

⁶ Limitatamente ai locali del piano primo.

terzi e che non risulta né accatastato, né rappresentato in mappa;

- mancata rappresentazione in planimetria catastale, dell'intercapedine che si sviluppa perimetralmente al vano tecnico al piano terra;
- la scala antincendio sviluppantesi sul fronte nord è stata realizzata sulle Part. 276 e 191, di proprietà di soggetti terzi;
- diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza di vano tecnico, sala d'attesa e servizi igienici al piano terra;
- diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza di sala tv/lettura, deposito valigie e servizi igienici della sala ristorante al piano primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni in alcune camere e relativi servizi;
- in corrispondenza della terrazza al secondo piano, è stato realizzato un deposito in adiacenza al locale bar;
- esecuzione parziale del rivestimento in sasso sul piano terra del prospetto est;
- lievi differenze nelle misurazioni interne dei locali e nel posizionamento di porte e finestre.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente o procedendo con la remissione in pristino dello stato dei luoghi; dovrà inoltre essere predisposta tutta la documentazione necessaria, nonché apportati gli eventuali adeguamenti, al fine di ottenere una nuova agibilità temporanea ovvero un'agibilità definitiva.

Dovrà inoltre essere regolata tra le parti l'occupazione delle aree sui cui sorgono la scala antincendio ed il fabbricato di servizio contenente gruppo di cogenerazione, cabina elettrica privata e cabina elettrica Enel, procedendo eventualmente all'acquisizione di tali superfici anche previo frazionamento catastale delle sole aree necessarie.

Come intuibile, trattasi di attività articolate e complesse per le quali si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di applicare idonei coefficienti di svalutazione forfettaria al momento della stima.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note ed in virtù delle pratiche edilizie depositate, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui alle disposizioni degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed inutilizzati.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito, si dà atto che non sono stati forniti allo scrivente informazioni utili ad accertare se l'immobile sia amministrato, a quanto ammontino le spese medie annue di gestione ordinaria e se sussistano eventuali arretrati.

finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Ciò posto, lo scrivente non può esimersi dal rilevare come il compendio immobiliare in esame, **ad esclusione delle due aree di cui alle Part. 186-187**, sia già stato oggetto di svariati tentativi di vendita, ultimo dei quali doveva essere esperito in data 23.09.2021 al valore base d'asta pari ad €. 387.993,65 ma la cui attività venne sospesa; a tal proposito si segnala però che **la predetta esclusione delle Part. 186-187 determinava l'interclusione dell'albergo, con conseguente deprezzamento del valore dello stesso.**

Tutto ciò premesso, il valore ricavato dalle suesposte indagini, già considerando l'attuale livello manutentivo, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si ritiene non possa essere superiore a:

- €. 20.000 x numero di camere per gli ospiti della struttura⁸;
- €. 3.000,00 a corpo per le aree antistanti l'albergo⁹.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

⁸ Tale valore deve intendersi come inclusivo anche di tutti i servizi, locali, pertinenze, ecc... dell'attività e pertanto **omnicomprensivo** di tutti i locali costituenti il Sub. 27.

⁹ Con la precisazione che trattasi di importo forfettario parametrato alla stima dell'asset principale, la cui individuazione è richiesta per la suddivisione dell'importo totale rispetto ai due soggetti che subiscono il pignoramento ma la cui divisione rispetto all'albergo appare illogica sia dal punto di vista tecnico che economico. In altre parole, i beni pignorati dovrebbero essere considerati come un "unicum" giacché si dovrebbe considerare un effetto olistico derivante dalla reciproca utilità e pertanto il valore attribuito alle sole aree non tiene conto del relativo valore intrinseco dato dal fatto che le stesse sono necessarie per l'accesso al compendio immobiliare.

valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
Albergo con n. 42 camere, oltre a ristorante, bar, locali di servizio, ecc...	19	121	27	840.000,00 €
Svalutazione per assenza garanzia per vizi (-5%)				-42.000,00 €
Svalutazione per carenze e difformità - rif. Cap. 2.1 (-40%)				-336.000,00 €
Valutazione parziale pre-arrotondamento				462.000,00 €
Valutazione finale beni di proprietà *****				462.000,00 €
Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
Aree antistanti l'albergo	19	186	-	3.000,00 €
		187	-	
Svalutazione per assenza garanzia per vizi (-5%)				-150,00 €
Valutazione parziale pre-arrotondamento				2.850,00 €
Valutazione finale beni di proprietà *****				3.000,00 €
VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE				465.000,00 €