

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 260/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione	DOTT. ATTILIO BURTÌ
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 - 37122 VERONA

email studio@filippoizzi.eu / tel. 045/2227478

Custode Giudiziario

Avv. ANDREA MARCHESINI

con studio in Via Oberdan, 7 – 37121 VERONA

email marchesini@avvocatibmz.it / tel. 045/8011720

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI
Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA
C.F. FLPRNN82D53L949S
P.IVA 03921230235
studio@filippoizzi.eu / arianna@pec.filippoizzi.eu / www.filippoizzi.eu



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1.	Contesto.....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	27
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	27
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	28
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	30
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	32
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	35
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	35
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	35
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	36
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	36
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	37
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	37
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	37
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	38
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	38
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	38
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	38
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	39
D.1.13.1.	Consistenza	39
D.1.13.2.	Criteri di stima	40
D.1.13.3.	Stima	44
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	45
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	45
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	46



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 260/2023 R.G.E.
Lotto	1 - unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Struttura alberghiera Sup. commerciale mq 4490
Ubicazione	Villafranca di Verona (VR), Via Staffali n° 2/A - 37062
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 11, mapp. n° 1334
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 4.215.000,00
Stato di occupazione	Occupato dalla società esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 30.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 260/2023 R.G.E.

Giudice: dott. ATTILIO BURTÌ

Esperto stimatore: dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

Custode: Avv. ANDREA MARCHESINI



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'immobile trattato è oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

- **piena proprietà dell'intero.**

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di perizia, costituito da un unico edificio progettato, edificato e impiegato quale struttura alberghiera con area esterna esclusiva risulta coerentemente alienabile nella seguente soluzione:

- **unico lotto.**



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto all'intestataria società [REDACTED]
[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- a) **con atto di compravendita in data 27 settembre 2004**, rep. n. 93992 del Notaio dott. Raffaele Chiddo, trascritto a Verona il 15/10/2004 ai n.ri 45784/27514, la società [REDACTED] ha acquistato l'intera piena proprietà dei terreni su quali insiste il fabbricato oggetto di pignoramento e più precisamente i terreni identificati al **Catasto dei Terreni di Villafranca di Verona**,
al foglio 11, mapp.li n.ri:
- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- 1284 (ex 429/b),- 1286 (ex 467/b),- 1288 (ex 650/b). | } | attuale m.n. 1334 di mq 2.831. |
|--|---|--------------------------------|

Dalla lettura del suddetto atto si rileva:

*“Le parti precisano che per **porzione del m.n. 1287 ed esattamente lungo la parte confinante a est del m.n. 1288 sussiste diritto di passo a favore dell'intero terreno compravenduto.**”*

*“La parte venditrice (come costituita) garantisce la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità di quanto venduto, la libertà da pesi e oneri (specie di natura fiscale) trascrizioni passive (**ad eccezione delle trascrizioni in data 10/03/1995 n.ri 8086/5723 e in data 08/07/2003 n.ri 27263/17839 entrambe relative a vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona**), afficienze ipotecarie comunque pregiudizievoli e l'inesistenza di aventi diritto al possesso di quanto venduto.”*



-
- b) **con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 19 dicembre 2005**, rep. n. 98709 del Notaio dott. Raffaele Chiddo, trascritto a Verona il 03/01/2006 ai n.ri 212/148, la società [REDACTED] ha variato la propria denominazione sociale in [REDACTED]
- c) **con atto di trasferimento sede sociale in data 29 maggio 2006**, rep. n. 100054 del Notaio dott. Raffaele Chiddo, trascritto a Verona il 16/06/2006 ai n.ri 29598/17399, la società [REDACTED] ha trasferito la propria sede sociale da Castel D'Azzano (VR), Via Marconi n. 23/A a Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, Via Staffali n. 2/A.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale della società [REDACTED], reperita in data 02/10/2023.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), nella frazione di Dossobuono, alla Via Staffali n. 2/A.



Vista aerea (localizzazione dell'immobile).



L'immobile risulta attualmente accatastato con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) al foglio 11:

- particella n. 1334, categoria D/2, rendita € 36.647,00.

intestazione catastale:



proprietà 1000/1000

(NB: la visura catastale riporta la sede sociale superata e non quella attuale in Villafranca di Verona).

Il bene insiste su area individuata:

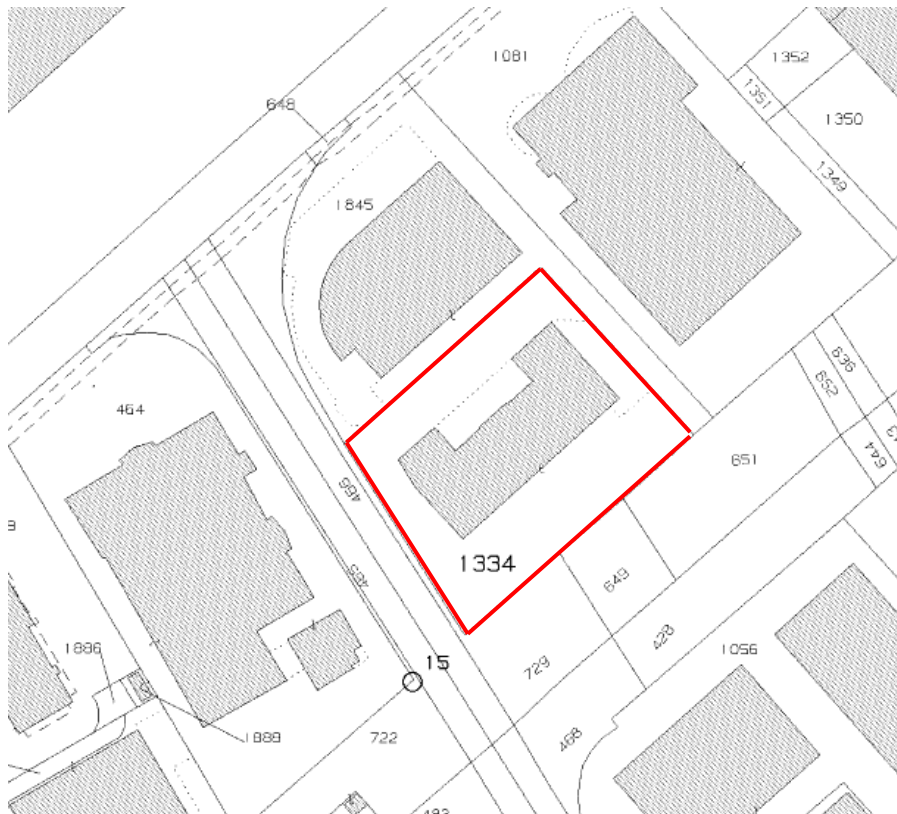
Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR) al foglio 11:

particella n. 1334, qualità Ente Urbano, superficie mq 2.831.

Confini

Il m. n. 1334 confina in senso N-E-S-O con i mm. n.ri 1845, 651, 649, 729.

Stralcio di mappa catastale:



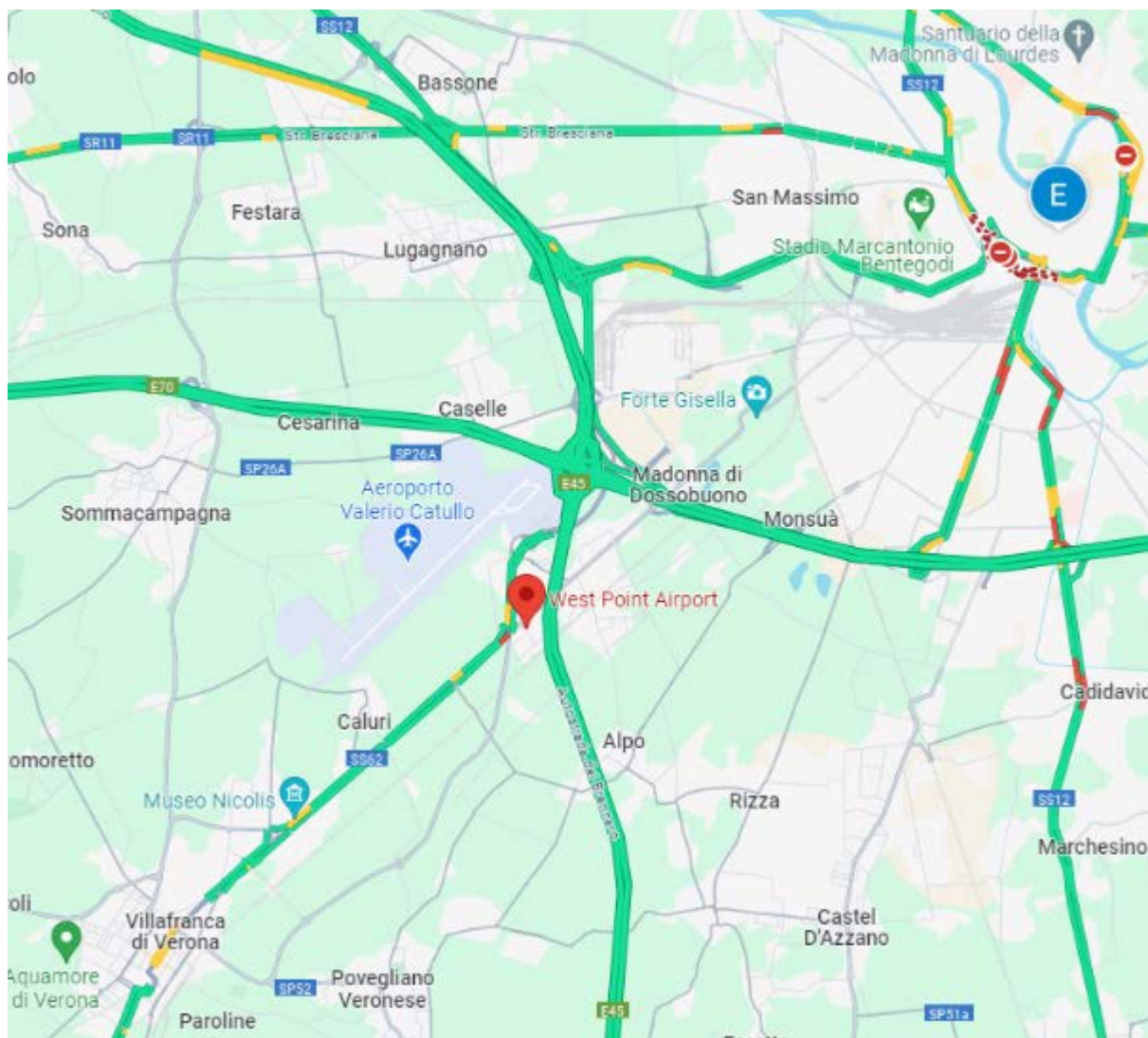
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

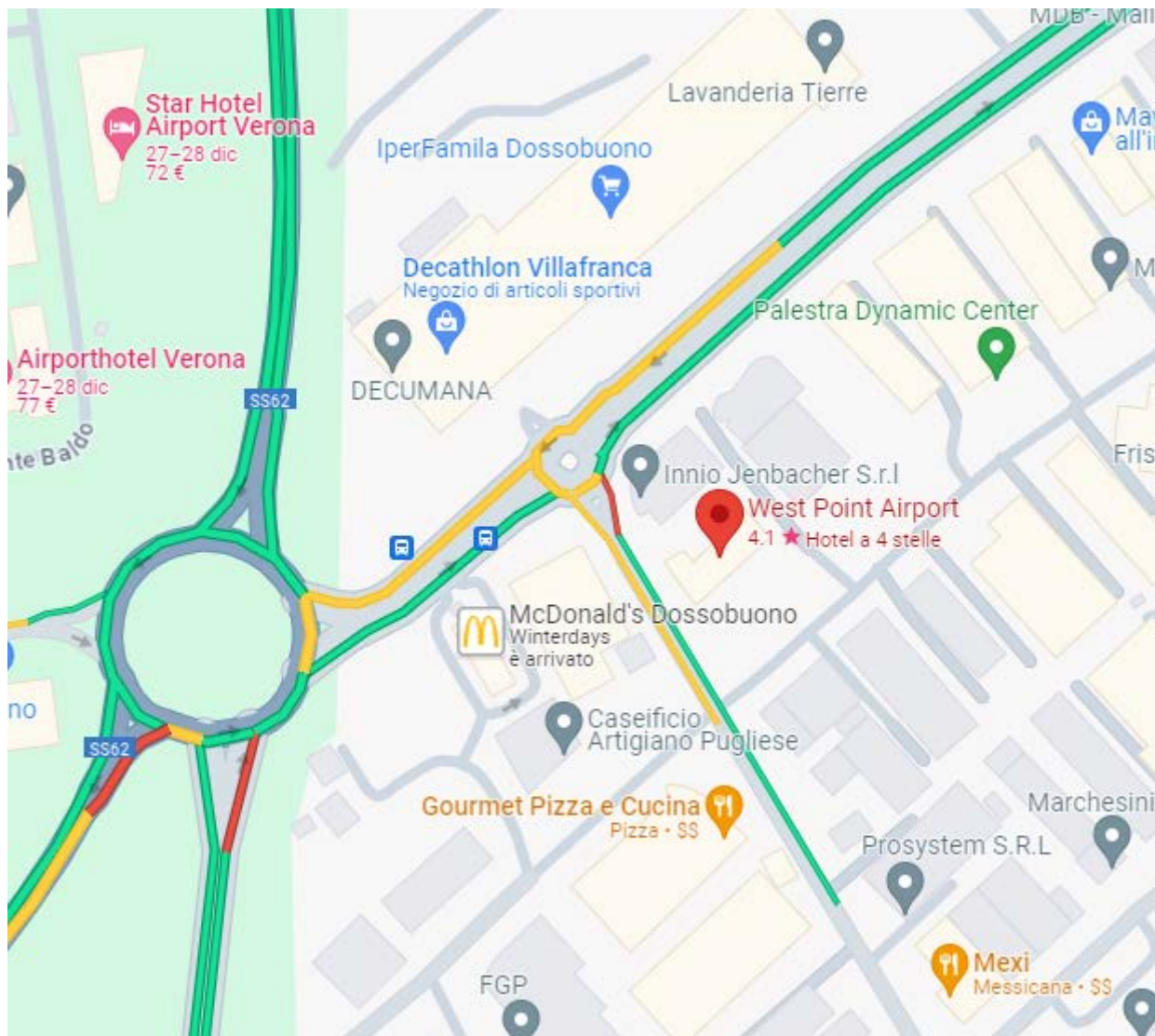
L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nella provincia di Verona, nel Comune di Villafranca di Verona, nella frazione di Dossobuono, alla Via Staffali n. 2/A.

Situato a pochi minuti d'auto dall'aeroporto di Verona e dalla stazione ferroviaria di Dossobuono (VR), risulta facilmente raggiungibile dalle maggiori arterie stradali e autostradali della zona quali la tangenziale NORD, il casello autostradale di Verona NORD (A22) e il casello autostradale di Verona SUD (A4).

Insediato nella zona produttiva/artigianale a ovest della frazione di Dossobuono (VR), dista circa 7 km dal centro di Villafranca (VR) e circa 13 km dal centro storico di Verona.



Nelle immediate vicinanze dell'immobile, a piedi, è possibile raggiungere supermercati, negozi, ristoranti e i principali servizi primari della zona di insidenza.



D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un immobile edificato in un unico corpo di fabbrica, elevato a quattro piani fuori terra oltre a due piani interrati con area esterna esclusiva in parte adibita a parcheggio auto scoperto e in parte a verde. Terrazza sulla copertura.

Progettato negli anni 2000 dal noto Arch. Claudio Poiani di Verona, edificato tra i primi anni 2000 e il 2006, l'immobile risulta adibito ad albergo con relativi servizi e denominazione [REDACTED]

L'edificio ospita al piano terra gli uffici amministrativi, la reception, sale ristorante, sale riunione e servizi; al piano piano primo, secondo e terzo le camere per gli ospiti; ai due piani interrati parcheggi coperti, servizi per gli ospiti e locali tecnici; la copertura risulta in parte accessibile ma solo ed esclusivamente per la manutenzione degli impianti.

L'immobile si presenta con finiture dell'epoca di edificazione originaria, sufficientemente mantenute ad esclusione di una parte dei piani interrati ove i locali, adibiti a piscina, palestra, depositi, servizi e una porzione di autorimesse risultano sostanzialmente in stato di abbandono manutentivo presumibilmente da anni.

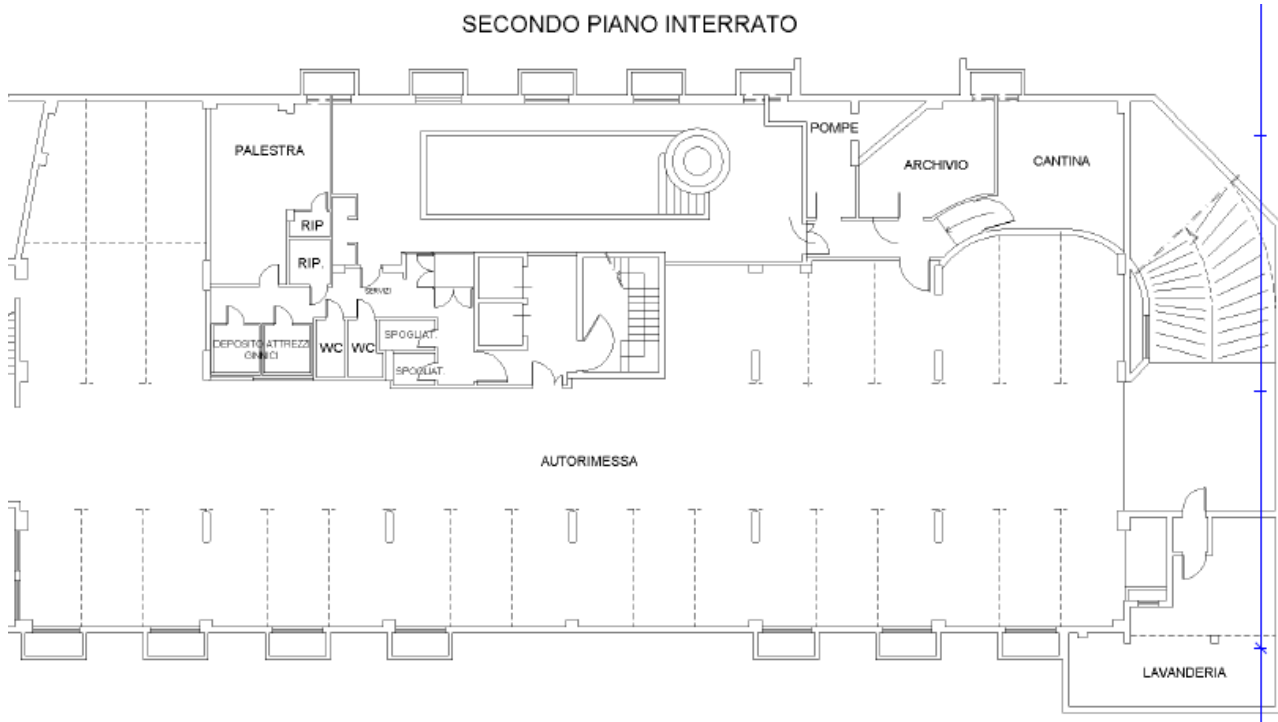




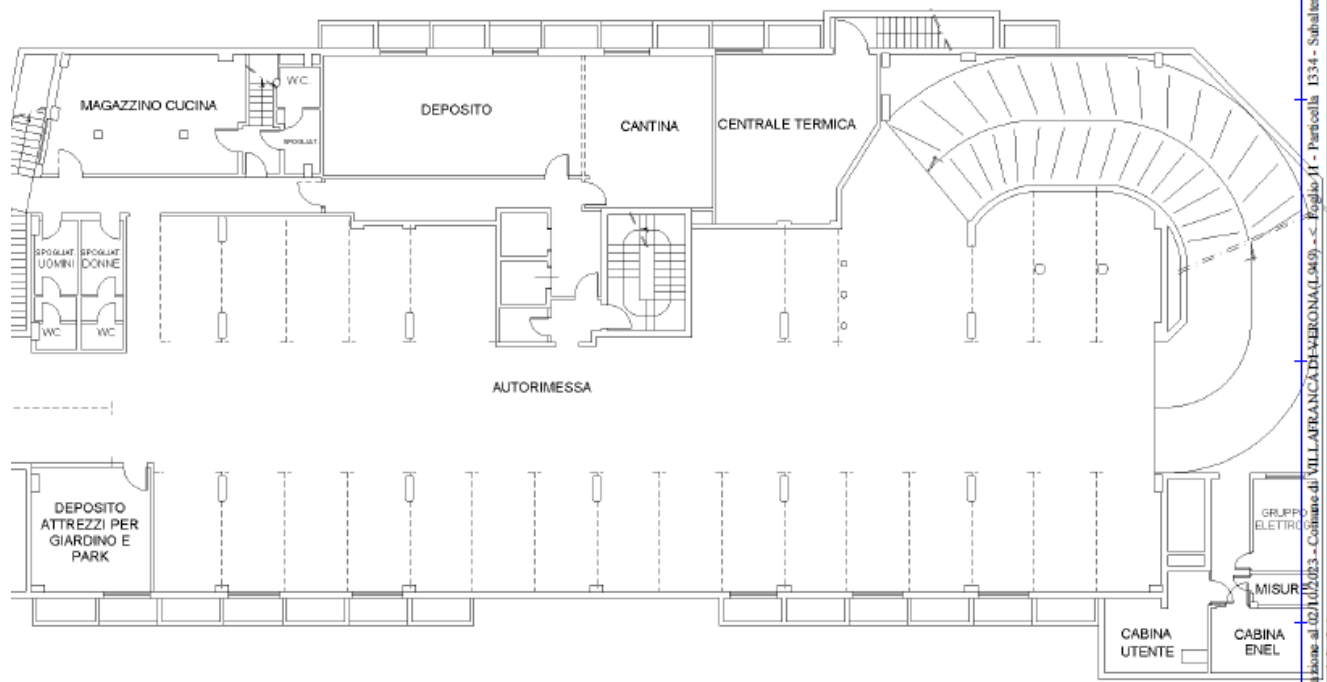
Il fabbricato si rileva edificato con struttura portante in cls e compartimentazioni interne derivanti dall'utilizzo di sistemi a secco e/o muratura.

Dalla visione esterna si evince l'impiego di strutture perimetrali prefabbricate in cls e serramenti a nastro.

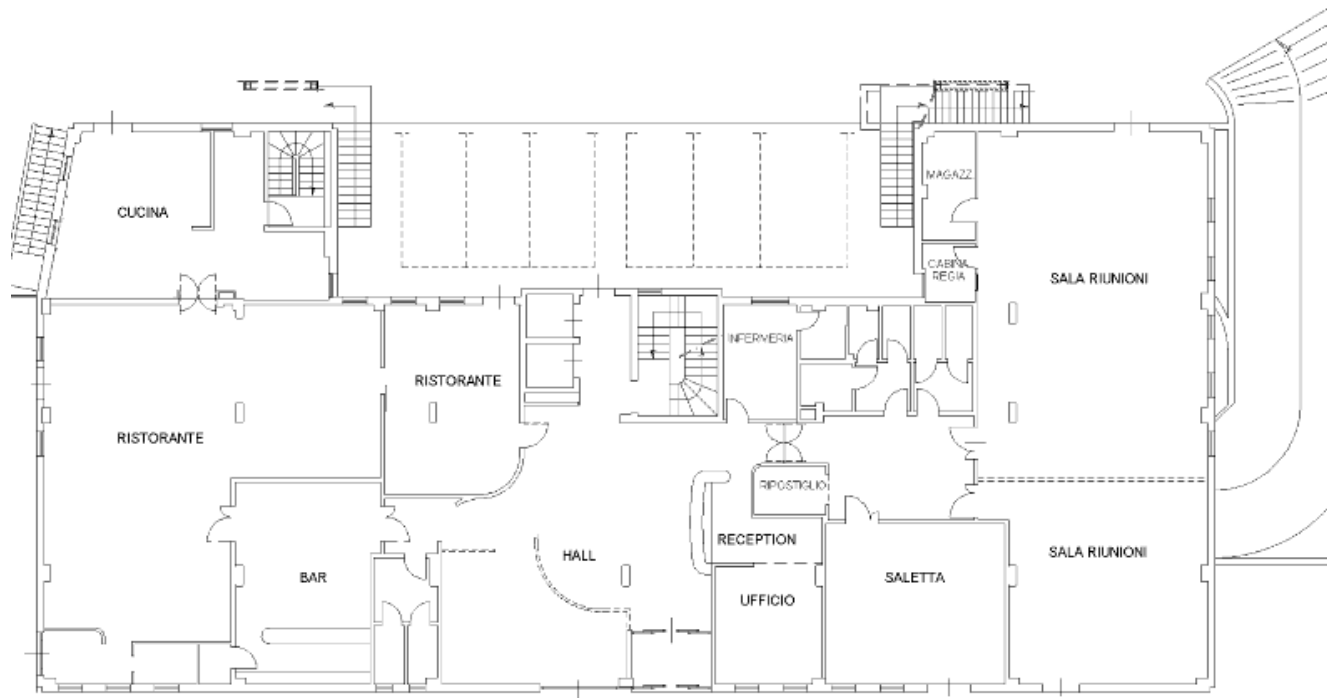
Nel seguito si riportano stralci di planimetrie catastali vigenti riferite al bene oggetto di perizia.



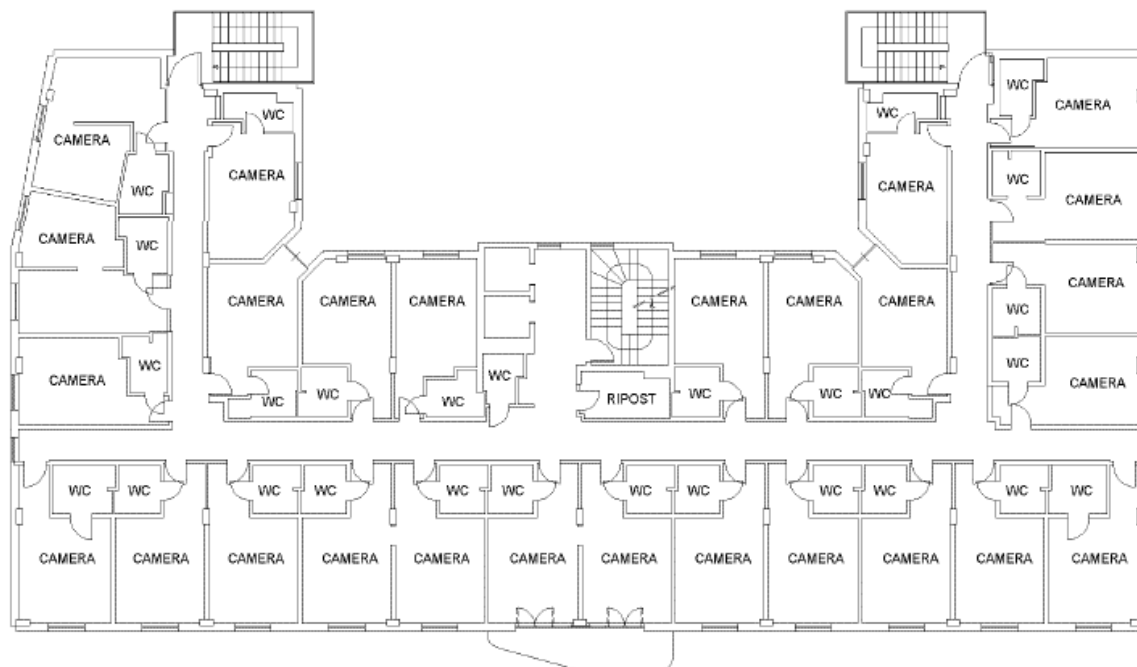
PRIMO PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



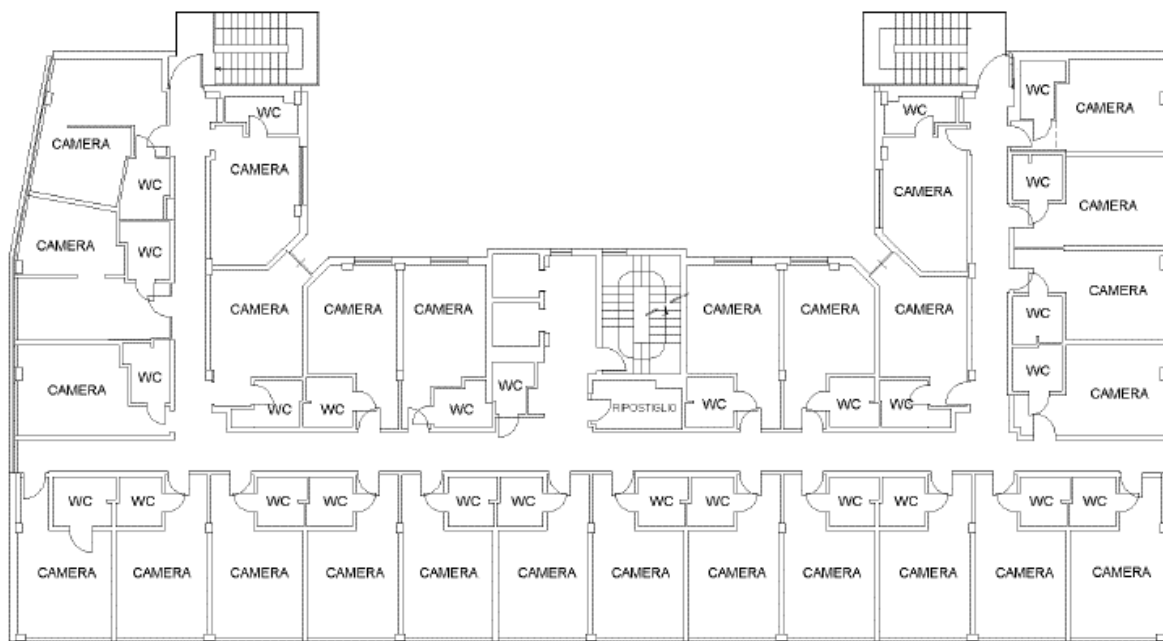
PIANO PRIMO



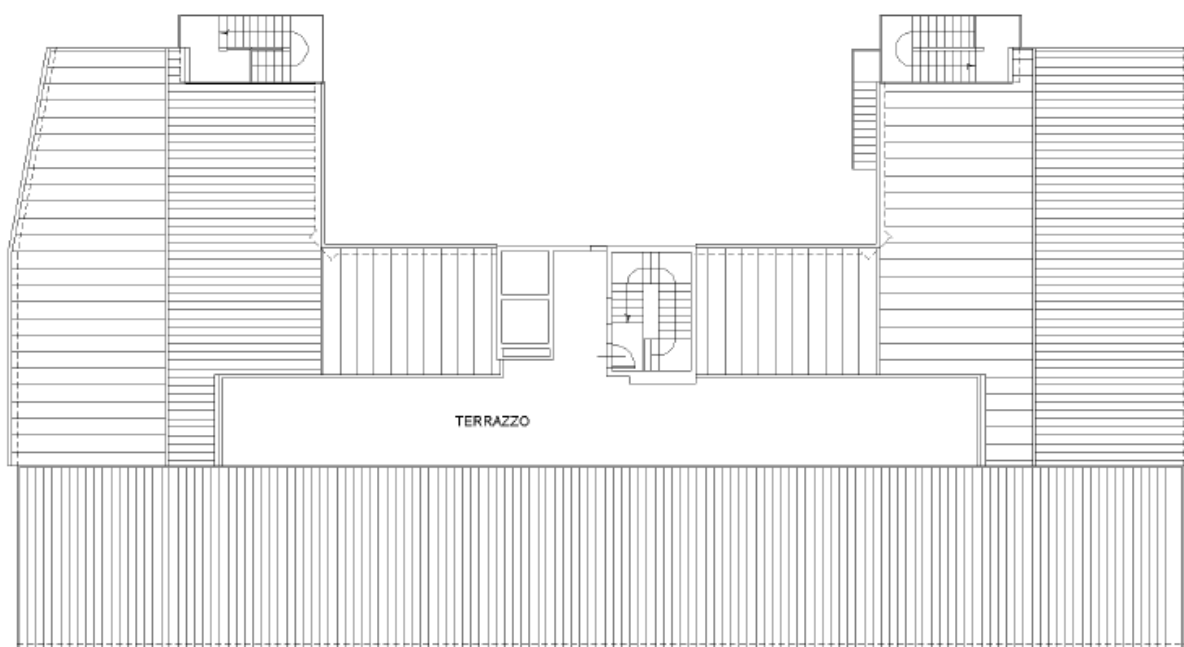
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANTA COPERTURA



ARTICOLAZIONE INTERNA:

- **piano secondo interrato**: autorimessa con posti auto e spazi di manovra, cantina, archivio, locali tecnici, locale piscina e idromassaggio, palestra, ripostigli, bagni, spogliatoi, disimpegni, lavanderia, scivolo carraio, ascensori e scale di collegamento ai piani.



Si segnala che al piano secondo interrato al momento del sopralluogo si sono rilevate notevoli infiltrazioni/bagnamenti in atto che hanno generato l'ammaloramento di una consistente porzione di superfici orizzontali e verticali. Dalla visione dei luoghi si deduce che le problematiche non siano gestite e non siano mai stati trattati per la loro risoluzione. Presumibilmente i bagnamenti derivano da una non corretta impermeabilizzazione delle strutture interrate già in fase di originaria edificazione.



Altresì le strutture che compongono piscina e idromassaggio (anche di tipo impiantistico) risultano sostanzialmente irreparabilmente danneggiate e non funzionanti da lungo periodo.



ARTICOLAZIONE INTERNA:

- **piano primo interrato**: autorimessa con posti auto e spazi di manovra, cantina e deposito (di fatto utilizzate a sala riunioni), magazzino cucina, locali tecnici, ripostigli, bagni, disimpegni, depositi, cabine tecniche, scivolo carraio, ascensori e scale di collegamento ai piani.



Si segnala che al piano primo interrato al momento del sopralluogo si sono rilevate infiltrazioni/bagnamenti in atto che hanno generato l'ammaloramento di una porzione di superfici orizzontali e verticali.

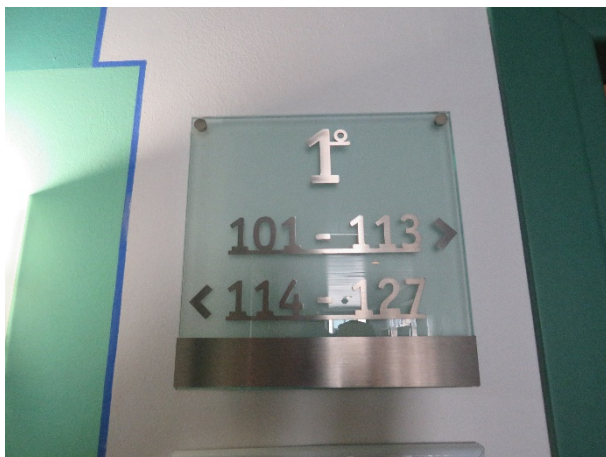


ARTICOLAZIONE INTERNA:

- **piano terra:** hall, reception, ufficio, sale riunioni, disimpegni, infermeria, bagni, magazzini, sale ristorante, bar, cucina, ascensori e scale di collegamento ai piani.



- **piano primo, secondo e terzo**: camere per gli ospiti con bagno, ripostigli, disimpegni, bagni di servizio, ascensori e scale di collegamento ai piani. Nello specifico si contano n° 27 camere per gli ospiti per piano per un totale di n° 81.



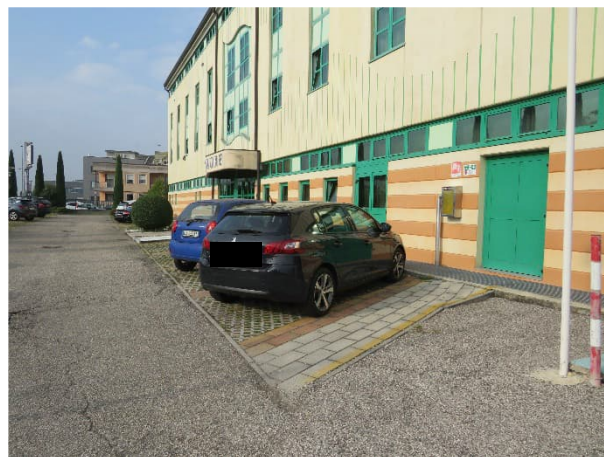


Si segnalano in alcuni locali lievi bagnamenti di cui non è stato possibile accertare la causa.



ARTICOLAZIONE ESTERNA:

- **piano terra**: parcheggi scoperti, spazio di manovra e verde.



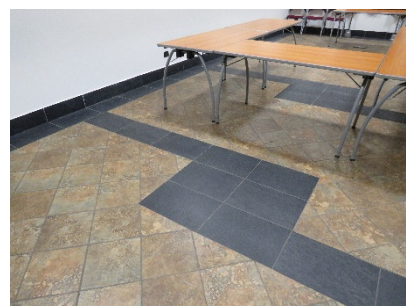
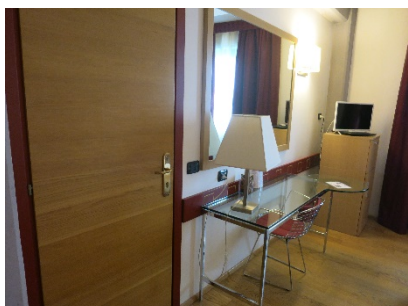
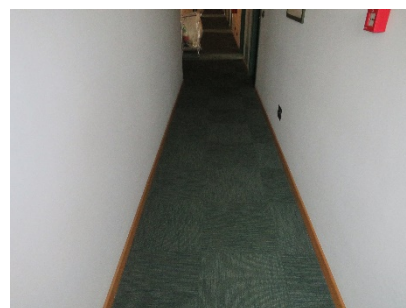
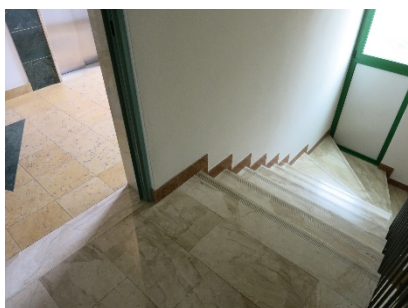
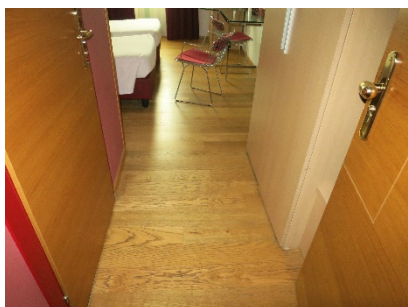
ARTICOLAZIONE ESTERNA:

- **piano copertura**: terrazzo di alloggiamento e ispezione degli impianti tecnologici.
Accessibile da vano scala.



FINITURE INTERNE

- **piani interrati**: pavimenti carrabili in cls, pavimenti in piastrelle ceramiche, materiale lapideo, bagni rivestiti in ceramica; pareti rivestite in parte in cartongesso, in parte a civile e in parte in blocchi di cls faccia vista; porte in legno laminato, in parte in metallo; serramenti in metallo e vetrocamera.
- **piano terra**: pavimenti in materiale lapideo, pavimenti in piastrelle ceramiche e bagni rivestiti in ceramica; pareti rivestite in parte in cartongesso e in parte a civile; porte in legno laminato, in parte in metallo; serramenti in metallo e vetrocamera.
- **piano primo, secondo e terzo**: pavimenti in moquette, in legno/laminato, piastrelle ceramiche, bagni rivestiti in ceramica; pareti rivestite in parte in cartongesso e in parte a civile; porte in legno laminato, in parte in metallo; serramenti in metallo e vetrocamera.
- **scale**: principali rivestite in materiale lapideo, secondarie in cls, di sicurezza in ferro.



IMPIANTISTICA

Dalle notizie assunte e dalla visione dei luoghi si riscontra impiantistica originale dell'epoca di edificazione.

La centrale termica risulta situata al piano primo interrato e risulta fornita di caldaie, addolcitori e accumulatori per acqua sanitaria. Si rileva riscaldamento e raffrescamento con pompe site al piano copertura; le camere sono provviste di ventilconvettori a soffitto, presenza di alcuni radiatori per il riscaldamento.

Si riscontra impianto antincendio fornito, oltre ad altro, di rilevatori di fumo, allarme a pulsante e sgancio elettrico.

In zona piscina è visibile impiantistica per il trattamento dell'acqua presumibilmente NON in funzione da lungo periodo.

Per tutti gli impianti andrà verificata la corretta conformità alle vigenti normative. Certificati di conformità impianti reperiti in Comune, rimessi in allegato alla presente.



La struttura è fornita di impianto elevatore costituito da due distinte unità per il trasporto delle persone, ognuno alloggiato all'interno di un vano in cls.



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non sussiste condominio.

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

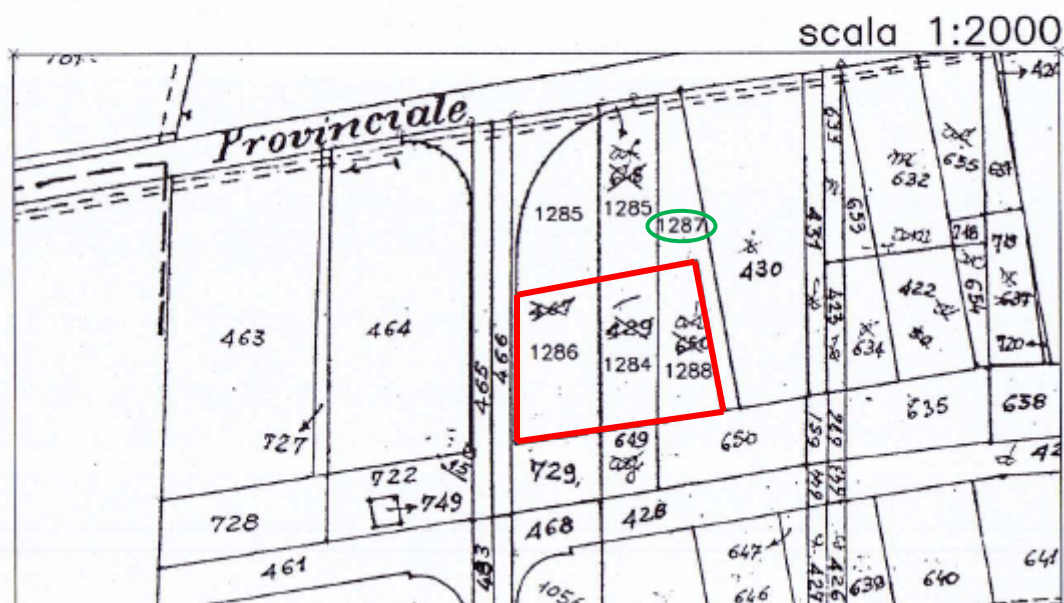
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'immobile oggetto di procedura (m.n. 1334) avviene dalla pubblica strada (Via Staffali), attraversando una porzione del mappale n. 1845 di proprietà di terzi, in forza del **diritto di passo** di cui **all'atto di compravendita in data 27 settembre 2004**, rep. n. 93992 del Notaio dott. Raffaele Chiddo, trascritto a Verona il 15/10/2004 ai n.ri 45784/27514, ove è indicato *"Le parti precisano che per **porzione del m.n. 1287 ed esattamente lungo la parte confinante a est del m.n. 1288** sussiste diritto di passo a favore dell'intero terreno compravenduto."*

Per miglior comprensione dell'ambito della servitù sopradescritta si allega stralcio di mappa catastale superata.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Foglio n°11 – Mappali n°1284 – 1286 – 1288



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal sito internet del Comune di Villafranca di Verona:

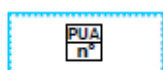
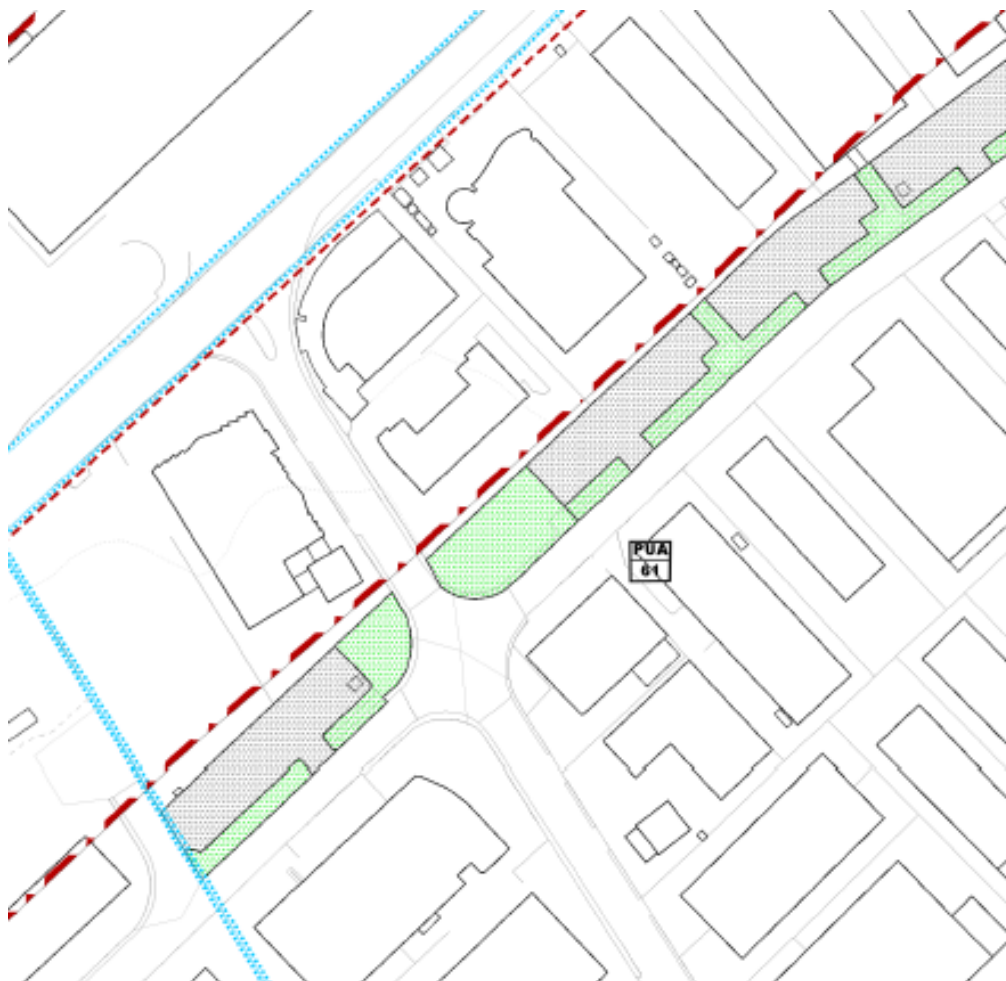
Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona, adottato con DCC n. 72 del 20.12.2017, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2018, ed è divenuto efficace dal 07.06.2018.

Si sono susseguiti nel tempo provvedimenti di variante al piano, puntualmente elencati nella pagina "P.I. - Varianti al Piano degli Interventi". Gli elaborati di seguito allegati sono adeguati alle varianti approvate.



Stralcio di tavola della zona di interesse:



Ambito assoggettato a PUA

ARTT. 7, 8 e 10



Strada Romana - Via Postumia artt. 8,9 e 10 delle NTA del PTCP

ART. 28



Ambiti a rischio archeologico

ART. 52

Per approfondimenti specifici e valutazioni urbanistiche si rimanda alle norme e al Regolamento Tecnico presente sul sito istituzionale del Comune di Villafranca di Verona.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'immobile così come individuato nel presente lotto unico risulta catastalmente intestato alla società [REDACTED], per la quota di 1000/1000, per il diritto dell'intera proprietà; l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti relative al mappale n. 1334, le stesse risultano NON conformi allo stato reali dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

piano secondo interrato:

- avvenuta realizzazione di vano nell'ambito tra la rampa carraia e la cantina, di dimensioni esterne in pianta simili a m 3.90 X 1.90. Tale vano insiste su zona autorizzata come posti auto;
- avvenuta realizzazione di due vani ripostiglio nell'ambito a fianco della palestra, realizzati parte in muratura e parte in metallo. Insistono su zona autorizzata come posti auto;
- diffuse ma modeste difformità interne (fori porta lievemente traslati, sensi di apertura porte invertiti, difformità del vano tecnico/filtro tra piscina e spogliatoi, etc);
- presenza di sauna e bagno turco ove indicate in planimetrie deposito "attrezzi ginnici";

piano primo interrato:

- avvenuta raffigurazione in planimetria di pilastri/elementi tecnici non rinvenuti in loco;
- avvenuta realizzazione di vano sottoscala accessibile da magazzino cucina non rappresentato in planimetria;
- diffuse ma modeste difformità interne (fori porta lievemente traslati, sensi di apertura porte invertiti, etc);

piano terra:

- la planimetria nella zona hall raffigura alcuni elementi tratteggiati di cui non è stata riscontrata alcuna corrispondenza in loco;
- assenza in loco di parete in una delle sale ristorante;



piano primo, secondo e terzo:

- rilevata difformità all'interno dei ripostigli addossati al vano scala principale;

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni in oggetto dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa.

Tale aspetto risulta meglio approfondito nel seguente capitolo "situazione edilizia dell'immobile".

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 5.000,00 oltre accessori di legge.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Quanto nel seguito indicato è elaborato sulla base dell'analisi di tutto quanto messo a disposizione da parte del Comune di Villafranca di Verona (VR), nello specifico:

- **C.E. prot. 16605/2000**, rilasciata in data 30 luglio 2002 per la realizzazione di un albergo.
- **P.D.C. prot. 15973/2005**, rilasciata in data 07/03/2006 quale variante alla C.E. 16605/2000 e per parziale sanatoria.
- **D.I.A. prot. 10710** del 12 aprile 2006 quale variante alla C.E. 16605/2000 e P.D.C. 15973/2005.
- **P.D.C. prot. 11064/2006** del 26/09/2006 per installazione di n° 2 insegne.
- **Richiesta di agibilità prot. 13475** del 15 maggio 2006 inerente le opere di cui a C.E. 16605/2000 e successive varianti.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, per i seguenti aspetti, salvo altri:

piano secondo interrato:

- avvenuta realizzazione di vano nell'ambito tra la rampa carraia e la cantina, di dimensioni esterne in pianta simili a m 3.90 X 1.90, insiste su zona autorizzata come posti auto identificato al n° 13;
- avvenuta realizzazione di due vani ripostiglio nell'ambito a fianco della palestra, realizzati parte in muratura e parte in metallo. Insistono su zona autorizzata come posti auto identificati ai nn.ri 4,5,6,1,2,3;
- diffuse ma modeste difformità interne (fori porta lievemente traslati, sensi di apertura porte invertiti, difformità del vano tecnico/filtro tra piscina e spogliatoi, etc);
- presenza di sauna e bagno turco ove indicate in planimetrie deposito "attrezzi ginnici";
- mancata raffigurazione grafica in sezione della vasca idromassaggio/piscina;



pianta piano primo interrato:

- avvenuta raffigurazione in planimetria di pilastri/elementi tecnici non rinvenuti in loco;
- avvenuta realizzazione di vano sottoscala accessibile da magazzino cucina non rappresentato in planimetria;
- diffuse ma modeste difformità interne (fori porta lievemente traslati, sensi di apertura porte invertiti, etc);
- altezza zona autorimessa rilevata in loco in m 2.90, indicata in sezione pari a m 2.80.

piano terra:

- la planimetria nella zona hall raffigura alcuni elementi tratteggiati di cui non è stata riscontrata alcuna corrispondenza in loco;
- assenza in loco di parete in una delle sala ristorante;
- nella zona pertinenziale esterna avvenuta realizzazione di verde (aiuole e piantumazioni) anche con posizioni differenti da quanto indicato in planimetria;

piano primo e secondo:

- rilevata difformità all'interno dei ripostigli addossati al vano scala principale;

piano terzo:

- rilevata difformità all'interno dei ripostiglio addossato al vano scala principale;

Con estensione a tutto l'immobile si evidenziano difformità grafiche nella raffigurazione della scala principale.

Si precisa altresì che, in considerazione dell'elevata estensione dell'immobile, nonostante sia stata posta la massima cura nel rilevare lo stesso, non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di difformità anche aggiuntive rispetto a quanto sopra indicato.

Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa del bene.



La situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato in **Euro 30.000,00** oltre accessori di legge.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato l'insussistenza di contratti di locazione sugli immobili (vedasi allegato).

Secondo quanto appreso in corso di sopralluogo il bene sarebbe utilizzato dalla Società proprietaria.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente NON sono emersi contratti inerenti l'occupazione degli immobili.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta in data 22/10/2004 n. 47011 RG e n. 10076 RP) per Euro 5.400.000,00 di cui Euro 3.600.000,00 per capitale, durata anni 12,
a carico della società [REDACTED]
a favore di Banco popolare di Verona e Novara Società Cooperativa A.r.l. .
Grava su CT Villafranca di Verona, fg 11, mm. n.rr. 1284 – 1286 – 1288.
Documenti successivi correlati
 1. Annotazione n. 6978 del 21/10/2005 (EROGAZIONE PARZIALE);
 2. Annotazione n. 772 del 16/02/2006 (EROGAZIONE PARZIALE);
 3. Annotazione n. 2934 del 18/04/2006 (EROGAZIONE A SALDO);
 4. Annotazione n. 3847 del 10/06/2008 (PROROGA DI DURATA);
 5. Annotazione n. 36 del 07/01/2014 (MODIFICA DURATA);
 6. Annotazione n. 3880 del 25/06/2018 (MODIFICA DURATA).
- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 15/09/2023, n. 36831 RG e n. 27549 RP
a carico della Società [REDACTED]
a favore della Società Tevere SPV S.r.l.
Grava su CF Villafranca di Verona, fg 11, m.n. 1334.



D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- Servitù di passo, emergente da atto di provenienza dell'immobile (trascritto a Verona 15/10/2004, RG 45784, RP 27514).

Dalla lettura del suddetto atto si rileva:

“Le parti precisano che per porzione del m.n. 1287 ed esattamente lungo la parte confinante a est del m.n. 1288 sussiste diritto di passo a favore dell'intero terreno compravenduto.”

- Vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona (trascritto in data 10/03/1995 n.ri 8086/5723). Tale vincolo è indicato nell'atto di provenienza degli immobili. E' stata reperita la nota allegata. Si nutrono dubbi sull'interessamento del vincolo rispetto i beni oggetto di perizia;
- Vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona (trascritto in data 08/07/2003 n.ri 27263/17839). Tale vincolo è indicato nell'atto di provenienza degli immobili. E' stata reperita la nota allegata. Si nutrono dubbi sull'interessamento del vincolo rispetto i beni oggetto di perizia;

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà di [REDACTED]

Il terreno di insidenza del fabbricato è stato acquistato in data 27/09/2004 (vedasi atto di provenienza).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile NON edificato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Immobile pignorato per l'intero, NON si rende necessario progetto divisionale.



D.1.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.1.13.1. Consistenza

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq
secondo piano interrato (servizi)	365	1	365
secondo piano interrato (autorimessa)	700	0,4	280
primo piano interrato (servizi)	380	1	380
primo piano interrato (autorimessa)	700	0,4	280
piano terra	785	1	785
piano primo	800	1	800
piano secondo	800	1	800
piano terzo	800	1	800

Capacità ricettiva (da planimetria catastale)

n° 81 camere



D.1.13.2. Criteri di stima

Il mercato italiano è caratterizzato da un'elevata varietà e frammentazione dell'offerta alberghiera.

La dimensione tipica delle strutture italiane (30 camere in media) è determinata dalla prevalenza di operatori indipendenti e gestioni di tipo familiare e da una scarsa penetrazione da parte delle catene alberghiere.

Il settore alberghiero include un'ampia varietà di tipologie che si differenziano principalmente per:

- ubicazione dell'immobile (hotel di città e resort – mare, laghi, campagna, montagna);
- mercato di riferimento e fonte prevalente di business (destinazione business o di vacanza);
- categoria (da 1 a 5 stelle) definita dagli enti competenti in base alle caratteristiche della struttura (ampiezza delle camere, varietà dei servizi, ecc.).

Una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche per conoscere il trend di domanda/offerta alberghiera e l'andamento delle performance della concorrenza. L'obiettivo principale di tale analisi è quello di studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta.

I metodi valutativi utilizzabili per la individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile adibito ad albergo possono essere individuati nei seguenti:

1) Metodo Reddituale

Il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un albergo è il Metodo Reddituale-Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF). Il metodo reddituale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione).

2) Metodo Comparativo

Il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili, oggetto di transazione.

Nel caso specifico sono state assunte quotazioni ma soprattutto è stato esaminato l'andamento del reale mercato immobiliare per immobili simili.



3) Costo di costruzione

Individua i costi di costruzione sostenuti per la realizzazione del bene che, opportunamente integrati con i costi tecnici, il costo di acquisto dell'area e di tutti gli altri oneri necessari, fornisce il valore di realizzazione a nuovo del bene.



Nel caso specifico trattasi di hotel di circa 15/20 anni, con finiture risalenti all'epoca di edificazione, sostanzialmente ordinariamente mantenute ma prive di segni di ammodernamento o innovazione. IN stato di abbandono da anni per alcune porzioni di immobile.

Non si dispone di documentazione attestante la redditività del bene, per cui il metodo reddituale non appare percorribile anche perché comporterebbe l'assunzione di dati completamente ipotizzati che potrebbero portare a falsare la valutazione finale.

Nel caso specifico appare invece maggiormente applicabile, anche per maggiore disponibilità di dati e quindi attendibilità superiore, il **metodo comparativo**, opportunamente raffrontato con il **costo di costruzione**.

L'analisi combinata dei dati emergenti consentirà l'espressione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Si ritiene opportuno precisare che nel caso in esame sono stati assunti, tra l'altro, gli elementi emergenti dalle seguenti pubblicazioni di settore:

- 1) ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 29 Novembre 2018;
- 2) RICS, Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva;
- 3) Giorgio Ribaudo, Alessio Franzese – Horwath HTL, Hotels & Chains in Italy 2019 – The Report;
- 4) Horwath HTL, ITALY: Construction and Renovation Costs in Hospitality;
- 5) Building & Renovating Hotels: Italy (Trends – Tourism & Hospitality Analytics 2020);



In particolare si è ricavato quanto nel seguito riportato (Horwath HTL, ITALY: Construction and Renovation Costs in Hospitality):

Greenfield construction costs by building type, destination and management model, per key and per sqm

Building Type	Euro/SqM	City Hotel	1.843
		Resort	2.311
	Euro/Key	City Hotel	109k
		Resort	161k

Destination	Euro/Key	Top	147k
		Secondary	142k

Management	Euro/SqM	Branded	2.174
		Indep.	2.062
	Euro/Key	Branded	137k
		Indep.	152k



I valori indicati sono definiti per:

- escluse spese amministrative ed IVA;
- escluso costo di acquisto dell'area di insidenza;
- si riferisce al costo di costruzione di una nuova proprietà;
- include mobili, infissi e apparecchiature installati / rimovibili (chiavi in mano).



Per confronto si è quindi assunto il costo di costruzione di un edificio residenziale di tipo medio (ISTAT).

Si assume a riferimento un costo di costruzione di **€ 1.250,00/mq** che sono da intendersi:

- comprese progettazione, DL e collaudo;
- escluse spese amministrative ed IVA;
- escluso costo di acquisto dell'area di insidenza.

Va tuttavia considerato che il costo di costruzione di un albergo è significativamente più elevato del costo di costruzione di una abitazione di tipo ordinario e ciò per l'elevata incidenza dell'impiantistica realizzata (es. antincendio, aria condizionata canalizzata, impianto elettronico di accesso alle camere etc.) ed altresì per l'elevato numero di servizi igienici realizzati (uno per stanza) a differenza della destinazione abitativa che ne prevede ordinariamente n° 1-2 per appartamento.

Per tutti tali motivi si ritiene che il costo di costruzione di un fabbricato a destinazione alberghiera possa essere ritenuto il 50-60%:

$$\text{€ 1.250,00} + 50\% / 60\% \text{ circa} = \text{€ 1.950,00/mq}$$

Tale valore appare del tutto in linea con quanto indicato nella pagina che precede (riferita ad hotel finiti ed arredati "chiavi in mano") e coerente con le restanti pubblicazioni di settore citate ed assunte quale riferimento per la stima:

€ 1.843,00/mq per city hotel

€ 2.062,00/mq per gestione indipendente.

Operate le dovute detrazioni per considerare che l'hotel oggetto di valutazione va inteso arredi esclusi (pignoramento inerente alla sola unità immobiliare), viene quindi assunto dalla scrivente il costo di costruzione in

€ 1.800,00/mq

A tale importo vanno aggiunti:

- valore dell'area di insidenza (25%)
- spese amministrative ed imposte (25%)
- utile dell'imprenditore ed immobilizzo di capitale (15%)

Per un valore unitario quindi arrotondato di **€ 3.000,00/mq**

Nel caso in esame l'immobile, appare minimamente mantenuto e conservato, in misura significativamente impattante rispetto il costo di costruzione, da individuarsi simile al -55%, da cui ne deriva un valore attuale dell'immobile assunto dalla scrivente in

€ 1.300,00/mq





E' quindi stato analizzato il mercato delle offerte immobiliari. Prezzo medio per camera € 100.000,00 per alberghi non nuovi, in diversificati stati manutentivi e di dotazioni comuni, con la precisazione che tale valore include valore dell'area, spese di progettazione già sostenute, oneri etc.

Nel caso in esame l'albergo presenta finiture risalenti al 2006, sostanzialmente solo ordinariamente manutentate e non rinnovate. In stato di abbandono per alcune porzioni.

In funzione delle specificità rilevate sugli immobili viene quindi assunto dalla scrivente un valore di mercato per camera di € 60.000,00/€ 65.000,00

D.1.13.3. Stima

Valore di mercato sulla base della superficie commerciale

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

	sup comm mq	stima €/mq	valore x superfici
secondo piano interrato (servizi)	365	800,00 €	292.000,00 €
secondo piano interrato (autorimessa)	280	1.300,00 €	364.000,00 €
primo piano interrato (servizi)	380	800,00 €	304.000,00 €
primo piano interrato (autorimessa)	280	1.300,00 €	364.000,00 €
piano terra	785	1.300,00 €	1.020.500,00 €
piano primo	800	1.300,00 €	1.040.000,00 €
piano secondo	800	1.300,00 €	1.040.000,00 €
piano terzo	800	1.300,00 €	1.040.000,00 €
		TOTALE	5.464.500,00 €



Valore di mercato sulla base del n° di camere

n. 81 camere x € 60.000,00/€ 65.000,00 = € 5.000.000,00

Considerati tutti gli elementi in precedenza indicati va tenuto conto anche che l'immobile è oggetto di procedura esecutiva e presenta le descritte problematiche.

Tutti tali aspetti impongono valutazioni estimative ponderate e caute.

Tenuto conto di tutto ciò si esprime il seguente valore di stima:

Quota di pertinenza della procedura = intero

Valore di stima dell'intero **€ 5.000.000,00**

Nel valore di stima espresso sono da intendersi già ricomprese le aree coperte e/o scoperte e/o porzione di esse, esclusive o comuni al bene oggetto di procedura.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali, € 5.000,00;
 - ripristino e/o regolarizzazione amministrativa, € 30.000,00;
 - l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
- minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 750.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 785.000,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 4.215.000,00**



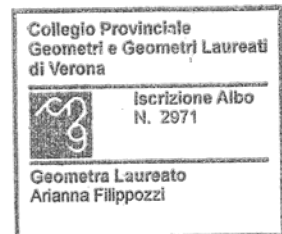
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 17/12/2023

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Visura Camerale della Società eseguita
- E.3. Mappa e planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Attestazione Ag. Entrate (locazione, comodato, affitto)
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

