
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallini Valentina
nell'**ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2021 DEL R.G.E.**

promossa da

XXX XXX XXX XXX

con sede in XXX XXX

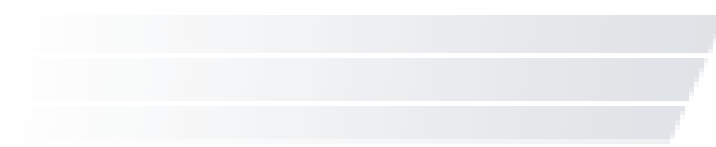
codice fiscale: XXX XXX XXX XXX

contro

XXX XXX XXX XXX

con sede in XXX XXX

codice fiscale: XXX XXX XXX XXX

ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Titolarità	3
Lotto unico.....	3
Individuazione compendio immobiliare	4
Dati Catastali	4
Destinazione urbanistica.....	5
Regolarita' edilizia.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di consistenza complessivo	11
Vincoli	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Stato di occupazione	14
Stima / Formazione lotti	15
Processo di valutazione: criteri e metodologia estimativa	15
Costi dell'area diretti e indiretti.....	16
Costi di costruzione diretti e indiretti.....	16
Oneri finanziari.....	17
Utile del promotore	18
Deprezzamento	18
Valore di mercato stimato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato	19
Conclusioni.....	20

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Pallini Valentina, con studio in Via Cesare Pavese, 1 - 64024 - Notaresco (TE), email: valentinapallini@hotmail.it, PEC: valentina.pallini@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 21/09/2021 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n°1:** Ampia area esterna con piscina e relativi locali tecnici, in parte attrezzata, in parte piantumata, in parte pavimentata ed in parte destinata a parcheggio, a servizio del complesso turistico-ricettivo costituito da ristorante/pizzeria ed albergo (beni n°2 e n°3), identificato al Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 595 e 604 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Ristorante/pizzeria articolato nei piani terra e primo, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 4 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°3:** Albergo articolato nei piani interrato, terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 5 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto giuridico:

- **XXX XXX XXX XXX**
con sede in XXX XXX
Codice fiscale: XXX XXX XXX XXX
Proprietario per la piena proprietà.

I beni vengono posti in vendita per i diritti della piena proprietà.

LOTTO UNICO

Seppure siano stati individuati più beni, la presenza della recinzione, l'articolazione degli spazi e l'uniformità delle finiture rendono il compendio organico ed unico nel suo genere.

Per tale motivo si ritiene opportuno costituire un unico lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n°1:** Ampia area esterna con piscina e relativi locali tecnici, in parte attrezzata, in parte piantumata, in parte pavimentata ed in parte destinata a parcheggio, a servizio del complesso turistico-ricettivo costituito da ristorante/pizzeria ed albergo (beni n°2 e n°3), identificato al Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 595 e 604 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Ristorante/pizzeria articolato nei piani terra e primo, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 4 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°3:** Albergo articolato nei piani interrato, terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 5 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

INDIVIDUAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Complesso turistico/ricettivo ubicato nel Comune di Martinsicuro in Via del Semaforo snc, confinante con proprietà privata a Nord ed Ovest e delimitata ad est da strada ad uso pubblico ed a sud parzialmente occupata da altra strada ad uso pubblico, con accesso da due cancelli carrabili a nord/est e a sud; costituito da ampia area esterna, di superficie catastale pari a 15.078 mq, con piscina e locali tecnici annessi, solarium, aree per attività sportive, percorsi esterni, aree verdi piantumate e per parcheggio (Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 595 e 604 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà); ristorante/pizzeria articolato nei piani terra e primo, dotato di cucina, sala ristorante su due livelli, servizi e terrazza panoramica in parte coperta (Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 4 Categoria catastale D/8 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà); albergo articolato nei piani interrato, terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, costituito da sala ristorante, cucina, camere con bagno privato ed ampi spazi a corredo quali bar, hall, sale comuni, disimpegni, servizi, magazzini e locali di sgombero, ampio porticato, terrazze e locali tecnici e attigua cappella (Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 5 Categoria catastale D/2 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà).

DATI CATASTALI

Come comprovato dall'Allegato D _ Documentazione catastale', la situazione catastale risulta essere la seguente.

Catasto Terreni								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	P.Ila	Sub.	qualità	classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	indirizzo
11	604	-	Semin.arbor.	3	418 mq	€ 2,37	€ 2,05	Via del Semaforo Snc
11	595	-	Ente urbano	-	14.660 mq	-	-	-

Catasto Fabbricati (NCEU)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Fg.	P.Ila	Sub.	Zona cens.	categoria	rendita	indirizzo	piano
11	595	4	1	D/8	€ 5.658,20	Via del Semaforo	T-1
11	595	5	2	D/2	€ 23.013,22	Via del Semaforo Snc	S1-T-1-2-3

Confini catastali

Le particelle 595 e 604, sulla quale insistono i beni immobili oggetto di stima, risultano adiacenti e confinano a Nord con le particelle 629, 626, 504 e 228, ad Ovest con le particelle 605 e 696, ad Est con la particella 384, a Sud con porzione di strada ad uso pubblico non individuata catastalmente. Salvo altri se variati.

Cronistoria catastale

Relativamente alla particella 604 (418 mq): Il frazionamento 24/09/1991 in atti dal 03/02/1997 (n. 1435.11/1991) ha soppresso la particella 227 (5.930 mq) frazionandola nelle particelle 501 (5.180 mq) e 502 (750 mq).

Con il frazionamento del 04/12/2006 pratica n. TE0129435 in atti dal 04/12/2006 (n. 129435.1/2006) la particella 502 è stata soppressa, generando le particelle 605 (332 mq) e 604 (418 mq).

Relativamente alla particella 595 (14.660 mq): Il frazionamento del 24/09/1991 in atti dal 03/02/1997 (n. 1435.12/1991) ha soppresso la particella 207 (12.010 mq) frazionandola nelle particelle 503 (11.360 mq) e 504 (650 mq). Con il Tipo Mappale del 16/01/2006 pratica n. TE0004644 in atti dal 16/01/2006 (n. 4644.1/2006) è stata soppressa la particella 503 (11.360 mq) e creata la particella 595 comprendente anche le particelle 189 (400 mq), 190 (2.540 mq) e 386 (360 mq).

Corrispondenza catastale

A seguito del rilievo topografico effettuato, ampiamente descritto nell'Allegato G _ Relazione rilievo topografico", sono emerse le seguenti criticità:

- *"la posizione dei fabbricati rilevati, rispetto al posizionamento degli stessi sulla mappa catastale, risulta non conforme" ovvero non vi è piena corrispondenza tra la posizione degli edifici risultanti da cartografia con quelli rilevati;*
- *"la sede stradale sita sul lato sud della proprietà risulta, per circa mq. 535, ubicata sul terreno facente parte della proprietà in esame" ovvero la sede stradale sul lato sud ricade parzialmente sulla proprietà oggetto di stima;*
- *"sul lato est della proprietà, a confine con la strada pubblica, è emerso un parziale sconfinamento della recinzione esistente, per circa mq. 235, soprattutto in prossimità della curva che unisce le due strade a confine con proprietà in esame, per una distanza media di circa ml. 3,00" ovvero la recinzione del compendio immobiliare in questione sul lato est per un tratto ricade oltre la particella 595;*
- *"sui due lati rimanenti, a confine con le proprietà di terzi, la parte rilevata corrispondente alla sommità del canale posto in prossimità del confine, ricade ampiamente dentro la proprietà in esame, non risultando nessun tipo di sconfinamento" ovvero il canale posto sul lato nord e sul lato ovest ricade per la maggior parte entro i confini di proprietà.*

Con riferimento al confronto tra l'Allegato D _ Documentazione catastale', l'Allegato E _ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi' e l'Allegato F _ Documentazione fotografica', vi è sostanziale corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ad eccezione:

- della passerella in acciaio di collegamento tra piano primo dell'albergo e l'area esterna in prossimità della piscina, non presente sulle planimetrie catastali;
- del tunnel di collegamento tra il bene n°1 ed il bene n°2, rilevato sul posto ma non risultante sulle planimetrie catastali;
- la "superficie tombata" al piano scantinato/interrato, riportata in planimetria ma non rilevabile sul posto;
- puntuali variazioni della distribuzione interna;

Degli aggiornamenti catastali necessari si terrà conto in fase di stima.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro, la particella 604 ricade in "Zona agricola di valore paesistico". La particella 595 ricade in parte in "Zona agricola", in parte in "Zona agricola di valore paesistico" ed in parte in "Zona destinata alla viabilità", rispettivamente regolamentate dagli articoli 39, 40 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi l'Allegato H _ Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dall'Ente Comunale.

Dal citato documento risulta che le aree sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- *"Vincolo paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22.01.2004 artt. 136 e 157 (DM 06.06.1977);*
- *Art. 9 (A.1.4. Aree di interesse paesaggistico ed ambientale) del vigente P.T.C.P.;*
- *C1 (Trasformabilità Condizionata) del vigente Piano Regionale Paesistico;*
- *Area a rischio Frana R2 - Rischio Medio del P.A.I. del Tronto vigente;*
- *P2 pericolosità Elevata del Vigente Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Classe IV e III nel vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23.01.07;*
- *Con delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 30.03.2001 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Provinciale. La zona agricola è normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione, approvate*

definitivamente con Delibera di Consiglio provinciale n. 50 del 20.10.2017. Le norme sopra dichiarate hanno efficacia diretta ed immediata rispetto alle prescrizioni del PRG. Si applicano anche nei casi di compravendita e frazionamento di terreni ed immobili ricadenti in zona Agricola".

Si segnala la vicinanza alla Strada Statale 16 Adriatica ed al tracciato autostradale e le relative fasce di rispetto.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Martinsicuro ('Allegato I _ Documentazione edilizia'), il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 06/2003 del 28/02/2003 - Pratica Edilizia n. 66/2002** rilasciata dal Comune di Martinsicuro, Area III - Urbanistica/Edilizia privata alla XXX XXX XXX XXX per "Ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale a 'Country House'. Individuazione catastale: foglio 11, particelle 189, 190, 386 e 503.

Rilasciata in riferimento a:

- Determinazione favorevole del Responsabile di Settore n.01 del 07/11/2002;
- Relazione geologica e geotecnica a firma del Geol. Giovanni Marrone (novembre 2002);
- Nulla-osta regionale n. 819/02 del 08/04/2002;
- Nulla-osta della Soprintendenza per i BB.AA. de L'Aquila n. 13295 del 20/09/2002;
- TAV. 01 per lo smaltimento delle acque reflue;
- Autorizzazione dell'Ente Autostrade prot. 2981 del 05/09/2002.

- **Permesso di Costruire n. 06-A/2003 a Sanatoria del 05/09/2005 - Pratica Edilizia n. 66/2002** rilasciato dal Comune di Martinsicuro, Area III - Urbanistica alla XXX XXX XXX XXX per "Variante in corso d'opera all'ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale a 'Country House'", già autorizzato con C.E. 06/2003".

Individuazione catastale: foglio 11, particelle 189, 190, 386 e 503.

Rilasciata in riferimento a:

- Determinazione favorevole del Responsabile dell'Area III n. 12 del 21/02/2005;
- Parere favorevole, a condizione, della competente ASL - nota del 26/04/05 prot. 3185.

- **D.I.A. Prot. n. 15641 del 02/07/2007 "Opere di adeguamento alle prescrizioni del Comando VV.F. di Teramo** (Parere di conformità antincendio Prot. n. 8491/06, Prat. n. 22075 del 14/12/2006 rilasciato dal Comando VV.FF. di Teramo relativo ad "Albergo per n. 37 posti letto con centrale termica e cucina alimentati a gas gpl da deposito costituito da serbatoio metallico interrato da 5 m³).
- **Autorizzazione Paesaggistica n. 48/2009 del 15/06/2009, Rif. 3516-08/16656**, rilasciato ai sensi della L.R. 10/02/2003 n. 2 e dell'art. 146 D.Lgs 42/2004, per "Opere di adeguamento alle prescrizioni del Comando VV.F. di Teramo nella Country House 'XXX XXX XXX XXX'".

- **D.I.A. in SANATORIA Prot. n. 9621 del 09/04/2010**, "Sanatoria per parziale difformità rispetto a quanto autorizzato con il precedente P.d.C. n. 06-A/2003 del 05/09/2005 e D.I.A. Prot. n. 15641 del 02/07/2007, nonché in zona assoggettata al vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004" redatta ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di Conformità, al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Individuazione catastale: foglio 11, particelle 595 e 604.

- **Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria del 06/12/2010, Rif. 9622/11 - Prot. n. 31671/10**, rilasciato ai sensi della L.R. 10/02/2003 n. 2 e degli artt. 146 e 167 D.Lgs 42/2004, per "diversa disposizione delle aperture del piano terra e secondo, diversa tipologia di infissi al piano terra, lato ovest e diversa tipologia dei parapetti delle terrazze".
- **P.d.C n. 48/2011 del 20/12/2011 - Pratica Edilizia n. 23/2011 edificio H2A/4**, rilasciato dal Comune di Martinsicuro, Area III - Urbanistica e Demanio Marittimo alla XXX XXX XXX XXX per "Realizzazione di lavori diversi su un edificio esistente a destinazione Country House". Nella relazione tecnica è riportata la dicitura "Incremento di volume, realizzazioni tettoie e balconi con coperture di terrazzo".

Individuazione catastale: foglio 11, particelle 595 e 604.

Determinazione favorevole del Responsabile dell'Area III n. 6 del 10/10/2011.

Visto il P.d.C. 06/03 del 28/02/2003, P.d.C. a Sanatoria n. 06-A/03 del 05/09/2005 e D.I.A. n. 334/M/07 Prot. n. 15641 del 02/07/2007, il 29/07/2009 è stato rilasciato dal Comune di Martinsicuro il Certificato di Agibilità.

La Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 25783 del 25/09/2020 è relativa al solo Bene n°3.

Dalla proprietà sono state acquisiti i seguenti ulteriori documenti tecnici ('Allegato O _ Documenti tecnici'):

- Dichiarazione di Conformità n. 25/08 per Quadro Elettrico matr. QG 019/08 del 27/06/2008;
- Dichiarazione di Conformità per Quadro Elettrico matr. QG 039/07;
- Dichiarazione di Conformità n. 56/07 per Quadro Elettrico matr. QG 040/07 del 02/04/2008;
- Dichiarazione di Conformità n. 57/07 per Quadro Elettrico matr. QG 041/07 del 02/04/2008;
- Dichiarazione di Conformità n. 11/2009 per nuovo impianto Elettrico Illuminazione e FM del 20/03/2009;
- Dichiarazione di Conformità n. 08/2009 per nuovo impianto Centrale Termica del 20/03/2009;
- Dichiarazione di Conformità n. 14/2009 per nuovo impianto Centrale Termica e locali tecnici del 20/03/2009;
- Dichiarazione di Conformità n. 07/2009 per nuovo impianto Idrico Antincendio e naspi del 20/03/2009;
- Dichiarazione di Conformità n. 06/2009 per nuovo impianto Gas GPL del 20/03/2009.
- Dichiarazione di Conformità per nuovo impianto Rilevazione Fumi del 05/08/2009;
- Dichiarazione di Conformità per nuovo impianto Rilevazione Incendi.

Il Certificato di Prevenzione Incendi Registro Ufficiale Prot. n. 0004425 del 14/05/2018 Rif. Pratica VV.F. n. 22075 ha scadenza il 14/05/2023.

Per quanto riguarda il costruito, il rilievo metrico effettuato mediante tecnologia laserscanner ('Allegato E _ Rilievo stato dei luoghi') è stato confrontato con gli elaborati progettuali allegati agli ultimi titoli edilizi.

Costituiscono parte integrante del presente elaborato peritale innanzitutto l'"Allegato L _ Sovrapposizione stato dei luoghi/titoli edilizi" e poi le osservazioni costituenti l'"Allegato M _ Regolarità edilizia".

Sulla base di tale confronto e della considerazione che il lotto non offre capacità edificatoria residua, come più avanti argomentato nel paragrafo "Stato di consistenza complessivo", nel dettaglio si evidenzia quanto segue.

Per il Bene n°1 (area esterna con piscina):

- sussistono lievi difformità legate alla posizione dei muri contro terra dei locali sottostanti la piscina, trascurabili trattandosi di porzione interrata;
- sussistono lievi difformità per la piscina, di dimensioni leggermente superiori, e per posizione e consistenza dei campi da gioco. Risulta necessaria la sanatoria per l'area esterna;
- la passerella di collegamento tra la terrazza al Piano Primo dell'albergo con l'area in prossimità della piscina, in quanto priva di titolo, è da rimuovere;
- è stato realizzato un tunnel di collegamento tra le cucine del ristorante/pizzeria e dell'albergo, privo di titolo abilitativo. Risulta necessario ripristinare lo stato assentito mediante rimozione e smaltimento.

Per il Bene n°2 (ristorante/pizzeria):

- il porticato a nord del Piano terra, chiuso mediante pannelli lignei, va ripristinato come da progetto originario.

Per il Bene n°3 (albergo):

- sussistono lievi difformità legate a posizione muri contro terra, diversa distribuzione degli ambienti, posizione e dimensione bucaure, dimensioni balconi. Esse richiedono opportune pratiche a sanatoria presso gli enti di competenza (Comune, Sovrintendenza, Genio Civile, Agenzia del Territorio...);
- la veranda realizzata entro il porticato al Piano Terra deve essere rimossa;
- la cappella risulta di volumetria maggiore per la porzione di torrino in copertura rispetto a quanto riportato nel titolo abilitativo. Essa risulterebbe sanabile mediante eventuale recupero di volume da altro ambiente previa verifica di fattibilità;

- sul corpo scala a Nord al Piano Secondo è stata realizzata una copertura difforme che richiede il ripristino mediante rimozione e smaltimento e ricostruzione;
- la loggia/stenditoio lato Est al Piano Terzo attualmente risulta, seppure con elementi provvisori, chiusa ed interessata da tramezzature ed impianti. È necessario ripristinare lo stato assentito.

Di tali aspetti si terrà conto in fase di stima tuttavia si specifica che eventuali attività di sanatoria o di regolarizzazione da effettuarsi non potranno basarsi sul presente studio richiedendo necessariamente ulteriori e mirati approfondimenti tecnici di natura urbanistico/edilizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare è ubicato a Martinsicuro, comune della Provincia di Teramo a confine con la Regione Marche, tra le strade denominate Via del Semaforo e Via della Chiusa ed è posizionato nelle vicinanze della Strada Statale 16 Adriatica e del tracciato autostradale dell'asse viario A14 ('Allegato C _ Inquadramento territoriale').

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui esso è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità al verde: ottima;
- vicinanza al mare: 1,5 km;
- collegamenti: la vicinanza al casello autostradale è buona in quanto il casello dell'autostrada A14 "Val Vibrata" dista circa 5,5 km; la prossimità ai collegamenti aeroportuali è discreta in quanto l'aeroporto internazionale "Abruzzo Airport" ubicato a Pescara dista 65 km mentre l'Aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona dista 105 km; la prossimità ai mezzi pubblici è discreta in quanto la stazione ferroviaria di Martinsicuro dista 2 km;
- prossimità a servizi commerciali e pubblici: buona in quanto la struttura turistico/ricettiva dista circa 3 km dal centro abitato del paese di Martinsicuro e dal centro abitato della Frazione di Villa Rosa, entrambe località turistiche, e circa 5,5 km dalla zona commerciale ubicata nelle vicinanze del casello autostradale. Inoltre a 6 km è ubicata Alba Adriatica ed a 9 km Tortoreto Lido, entrambe località marittime molto frequentate. Infine la nota località turistica di San Benedetto del Tronto dista 11 km.

Le caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare sono le seguenti:

- stato di conservazione: buono;
- grado delle finiture: buono;
- accessibilità: buona.

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare si sviluppa su una superficie complessiva pari a 15.078 mq, ha conformazione pressochè regolare ed ha accesso carrabile mediante due cancelli in ferro posti a nord/est e sud.

Essa risulta recintata sui lati est e sud con muro in mattoni pieni mentre sui restanti lati è naturalmente delimitata da un fossato.

La morfologia del terreno si presenta a gradoni: la fascia disposta ad ovest, interessata dalla piscina-solarium e dai campi sportivi, è ad una quota superiore di circa 2.80 m rispetto alla porzione di terreno adiacente, che declina leggermente verso est, ove si sviluppano le strutture ricettive.

L'area al contorno ed in prossimità dei fabbricati è piantumata con siepi, alberi di essenze varie, tra cui ulivi secolari e palme del tipo washingtonia, di altezza variabile e fino ai 10-12 m, e servita con tombini in ghisa.

La restante superficie risulta così organizzata:

- in corrispondenza dell'accesso nord-est, carrabile, oltre il cancello di accesso è asfaltata;
- in corrispondenza dell'accesso nord-est è pavimentata con betonelle;
- in corrispondenza dell'accesso sud, carrabile, è pavimentata con betonelle;
- in prossimità dell'accesso all'albergo ed al ristorante/pizzeria è pavimentata con mattonelle di cemento da esterno;
- le aree a nord ed a sud, da adibirsi a parcheggio, con ghiaia;

- la zona adiacente alla piscina-solarium è in parte piantumata, in parte piastrellata e localmente pavimentata con battuto di cemento.

Nell'ampia zona rialzata, oltre alla piscina comprensiva di solarium con due docce, trovano spazio un campo di basket e un campo di calcetto. La vasca, non coperta, ha le seguenti caratteristiche dimensionali e tipologiche:

- dimensioni planimetriche: ml 21,00x13,60 con profondità a crescere;
- struttura perimetrale completa di bordo sfioratore e griglia copricanale;
- impianto di circolazione, impianto di filtrazione e impianto di disinfezione.

Dal livello inferiore si accede ai locali tecnici interessati dagli impianti tecnologici e di depurazione a servizio della piscina, ricavati entroterra ed in corrispondenza dell'impianto sportivo, sfruttando il naturale dislivello del terreno.

La restante area è a servizio della struttura turistico-ricettiva costituita da un edificio principale, ex fabbricato rurale poi adibito ad albergo, ubicato in posizione baricentrica rispetto all'area, e da un edificio adiacente più ad est, ospitante il ristorante/pizzeria, precedentemente adibito a frantoio.

Il complesso immobiliare, unico nel suo genere in zona, ha alto potenziale gestionale, in quanto, albergo, ristorante e piscina, vista ampiezza ed organizzazione degli spazi, possono costituire attività indipendenti, anche con accessi e parcheggi separati, senza interferenza alcuna.

Il ristorante/pizzeria (Bene n°2) è stato ricavato da un antico frantoio del quale conserva parte della muratura portante, in mattoni misti a pietrame lasciati a vista. I restanti muri ed i divisori sono intonacati e tinteggiati.

Esso si sviluppa su due livelli collegati internamente da una scala. Al piano terra sono ubicati la cucina, due sale ristorante adiacenti, una delle quali con volte a crociera in mattoni faccia a vista, la zona pizzeria e spazi di servizio.

La preesistenza storica è rappresentata anche dagli elementi del vecchio frantoio, in parte incassati nella nuova struttura, che valorizzano l'edificio rendendolo particolarmente caratteristico.

Nelle sale ricettive la pavimentazione è in cotto, con elementi a mosaico ornamentali; nelle cucine e nei bagni il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in piastrelle.

Il piano primo, con copertura con capriate in legno, ospita una sala ristorante con annessa zona bar, con uscita su di un'ampia terrazza panoramica con vista mare, parzialmente coperta con struttura in legno. La terrazza è delimitata da parapetto in mattoni intervallato da pilastri decorativi. La pavimentazione in cotto richiede interventi di manutenzione in quanto mostra segni di dissesto nelle fughe.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi (vetrocamera). I davanzali e le soglie sono in travertino.

La copertura, a falde inclinate, risulta impermeabilizzata e finita con coppi anticati mentre la lattoneria è in rame.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori elettrici a parete.

L'impianto idrosanitario è del tipo tradizionale; rubinetterie e sanitari sono di prima qualità.

L'impianto elettrico, con quadro posizionato al Piano Terra, fornisce ampia possibilità di utilizzazione sia per l'illuminazione interna che esterna. Tutti gli ambienti sono dotati di attacchi per televisione, prese telefoniche prese di corrente.

L'albergo (Bene n°3), edificato in sostituzione di una casa colonica, ha spazi ovunque ampi ed ambienti funzionali e si articola nei piani interrato, terra, primo, secondo e terzo/sottotetto. La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato.

Le tramezzature, finite con intonaci rasati e tinteggiati, sono realizzate in mattoni forati. Qualche divisorio è costituito da pannelli in cartongesso.

La copertura è del tipo a falde inclinate, con inseriti lucernari, completo di pendenze, impermeabilizzazione e coibentazione. Il sistema di convogliamento delle acque piovane è costituito da elementi in rame.

L'accessibilità ai vari livelli è garantita da un corpo scala principale, dotato di ascensore ubicato nel torrino a sud/est, e da due corpi scala secondari rispettivamente a nord e sud. La scala di emergenza esterna è in acciaio con pedate in lamiera prefabbricata, lavorata antisdrucchiolo, rifinita zincata.

Il piano interrato è occupato da due grandi magazzini non comunicanti. Il piano di calpestio della porzione ad ovest, privo di pavimentazione, risulta in buona parte ricoperto da terra dilavata dalle bocche di lupo presenti lungo il paramento murario lato ovest.

Nei locali tecnici sono posizionati: l'impianto autoclave con n°3 serbatoi da 1000 l cadauno marca Cordivari del 2008, linee varie derivanti quadro elettrico, pompa sanitaria, UTA, macchina frigo, quadro ascensore, impianto di messa a terra. In tali spazi sono state rilevate tracce di umidità di risalita per un'altezza pari a circa 0,40 m.

Al piano terra, attraverso un ampio porticato, si accede alla sala ristorante, ai servizi e alla cucina dell'albergo. Una zona filtro, occupata dal terzo vano scala, separa l'albergo dal bar e relativi servizi funzionale alla piscina.

La reception, separata dall'ingresso principale, è stata ricavata a ridosso del torrino.

La piccola cappella, con accesso autonomo, ha vetri di pregio.

Al primo piano sono ubicate n. 9 camere da letto (dalla numero 101 alla 109), la sala colazione ed i servizi. Le camere con affaccio ad ovest si aprono su una grande terrazza, parzialmente coperta da pergolato in legno e delimitata da parapetto rivestiti da cortina in mattoni.

Al secondo piano, in posizione centrale rispetto a due ulteriori ampi terrazzi, sono state realizzate n. 8 camere (dalla numero 201 alla 208). La terrazza a sud risulta parzialmente coperta. La terrazza a nord, scoperta, è accessibile anche dalla rispettiva scala, interessata da fenomeni di infiltrazione dell'acqua meteorica e conseguente distacco di intonaco.

Al terzo piano, sono state ricavate ulteriori n. 4 camere da letto e, mediante chiusura della porzione loggiata ad est con infissi provvisori in metallo e plastica, un piccolo alloggio.

Le camere sono dotate di comfort standard con servizi igienici in vano proprio, con doccia con porta in vetro e sanitari.

Gli accessi alle camere sono realizzati con porte di sicurezza con apertura elettronica e con serratura, di grande performance acustica, a garanzia della silenziosità interna.

I serramenti interni, ad esclusione delle numerose porte tagliafuoco con apertura a spinta e sistema di aggancio magnetico che compartimentano le varie aree, sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno o in ferro con vetri singoli o doppi (vetrocamera). Come sistema di oscuramento scuri in legno. Davanzali e soglie sono in travertino mentre pavimenti e rivestimenti murari, seppure di tipologie differenti, presentano una certa uniformità nelle finiture. I battiscopa sono coordinati con la pavimentazione. I parapetti sono in ferro battuto.

I corridoi che conducono alle camere sono controsoffittati in quanto ospitano dorsali di impianti tecnologici di vario tipo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori elettrici a parete a più velocità ad eccezione dei bagni con scaldasalviette.

L'impianto idrosanitario è del tipo tradizionale; rubinetterie e sanitari di prima qualità.

L'impianto elettrico, con quadro posizionato al Piano Terra, fornisce ampia possibilità di utilizzazione sia per l'illuminazione interna che esterna ed è sezionato per piano e messo in sicurezza con opportuni sistemi di protezione e gestione.

L'impianto di ventilazione è costituito da canaloni nelle zone ribassate con cartongesso.

Tutte le camere sono dotate di quadro elettrico, attacchi per televisione e prese telefoniche, prese e serratura elettronica a scheda. Anche gli altri ambienti sono dotati di attacchi per televisione, prese telefoniche e prese.

L'impianto ascensore, con porta a scorrimento di larghezza 0,80 m e altezza 2,00 m, a cinque fermate, rende la struttura accessibile ai disabili.

Il serbatoio dell'impianto GPL è interrato nella zona nord dell'area esterna.

Tutti gli impianti, sia interni che esterni compresi quelli della piscina, apparentemente in buone condizioni, richiedono una verifica dello stato e del funzionamento, oggi non possibile risultando le utenze non allacciate alla fornitura.

Nel complesso lo stato di conservazione del compendio immobiliare risulta buono.

Per maggiori dettagli vedasi l'Allegato F _ Documentazione fotografica".

STATO DI CONSISTENZA COMPLESSIVO

Per quanto riguarda l'area esterna, essa ha una superficie complessiva pari a 15.078 mq.

Riguardo alla destinazione d'uso, non essendo nota la consistenza della porzione di terreno ricadente in una zona prevista da P.R.G. rispetto alle altre (vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica privo di tali dati), si considera il terreno interamente ricadente in zona agricola.

Il rilievo metrico effettuato mediante tecnologia laserscanner ('Allegato E _ Rilievo stato dei luoghi') ha permesso di quantificare le superfici lorde delle porzioni costruite, dati indispensabili per la stima.

La consistenza superficiale dei Beni n° 1A (Area di sedime coincidente con la superficie catastale), n° 1B (Area esterna), n° 1C (Locali interrati – superfici coperte), n° 2 (ristorante/pizzeria – superfici coperte) e n° 3 (albergo – superfici coperte), risulta essere la seguente:

BENE N° 1A		AREA DI SEDIME
particella		destinazione d'uso
p.lla 604 e p.lla 595		area di sedime
BENE N° 1B		AREA ESTERNA
zona	ambiente	sup. lorda (mq)
piscina	piscina	285,07
area pavimentata	area attrezzata (pavimentata, scale, campi da gioco, docce...)	2798,89
area asfaltata	area asfaltata	162,61
solarium	area verde/piantumata/non costruita/giardino/recinzione (escluso ingombri edifici)	11831,43
BENE N° 1C		LOCALI TECNICI E MAGAZZINO SOTTOSTANTI PISCINA (SUPERFICI COPERTE)
zona	ambiente	sup. lorda (mq)
interrato	locali tecnici e magazzino	167,23
BENE N° 2		RISTORANTE/PIZZERIA (SUPERFICI COPERTE)
piano	ambiente	sup. lorda (mq)
Terra	ambienti interni	309,07
	zona porticata chiusa nord	40,44
Primo	ambienti interni	64,08
	terrazza coperta	89,96
	terrazza	158,55
BENE N° 3		HOTEL (SUPERFICI COPERTE)
piano	ambiente	sup. lorda (mq)
Interrato	magazzino	357,32
	deposito	72,92
	vani tecnici	19,66
	scale e ascensore	32,14
Terra	ambienti interni	613,82
	cappella	36,50
	portico	196,86
	scale esterne	27,05
Primo	tettoie	37,15
	ambienti interni	471,32
	terrazza	360,46
	balconi	21,14
Secondo	pergolato	68,88
	ambienti interni	246,37
	scale esterne lato nord	8,06
	terrazze coperte	104,27
Terzo/Sottotetto	terrazze scoperte	112,10
	balconi	21,34
	ambienti interni	192,28
	miniappartamento e corridoio	44,46
		</

Tuttavia sulla base delle informazioni acquisite mediante il rilievo topografico sono emerse le seguenti criticità.

1. La recinzione del compendio immobiliare sul lato est per un tratto ricade oltre la particella 595 (sconfinamento per 215 mq).
In via cautelativa, in fase di stima si terrà conto delle spese da sostenere (costi e spese tecniche per pratica edilizia) per rimuovere il tratto di recinzione costruito oltre il confine catastale (96,5 ml) e per ricostruire il nuovo tratto di recinzione (95 ml), con caratteristiche simili alla recinzione attuale, affinché la stessa ricada all'interno della proprietà.
2. La porzione della particella 595 occupata per mq. 535, a sud, dalla sede stradale, richiederebbe la cessione all'Ente comunale e la conseguente ridefinizione dei confini catastali.
In via cautelativa, in fase di stima si considereranno le spese derivanti dal perfezionamento della pratica di cessione all'Ente, a titolo gratuito, della porzione di terreno (535 mq).

Per quanto riguarda la consistenza del costruito, non risultando note le specifiche tecniche del progetto iniziale (trattasi di un terreno per lo più agricolo per cui fu data la possibilità di recuperare la casa colonica esistente apponendo il vincolo temporaneo di "Country house", oggi scaduto, nel nuovo compendio immobiliare).

Al fine di produrre un confronto coerente tra stato di fatto e titoli autorizzativi sono state considerate le altezze riportate nello schema della Tavola 1 del P.d.C. n. 48/2011 del 20/12/2011 - Pratica Edilizia n. 23/2011 edificio H2A/4 ('Allegato I Documentazione edilizia').

Dal confronto di cui sopra è emerso che la volumetria residua, pari a 41,17 mc, risulta esaurita come visibile dalla seguente tabella comparativa in quanto, rispetto al P.d.C. n. 48/2011 del 20/12/2011, risulta delimitato un volume pari a 41,45 mc.

BENE N° 2 - RISTORANTE/PIZZERIA					
	da progetto		da rilievo		differenza
	mq	mc	mq	mc	mc
terra	309,89	1081,85	309,07	1078,31	-3,54
primo	64	234,9	64,08	235,17	0,27
BENE N°3 - HOTEL					
	da progetto		da rilievo		differenza
	mq	mc	mq	mc	mc
interrato	-	-	-	-	-
terra	596,17	1972,6	604,09	1998,66	26,10
primo	442,7	1399,03	442,76	1399,78	0,75
secondo	209,54	669,45	214,39	684,54	15,09
terzo/sottotetto	157,56	208,0	159,67	210,76	2,79
				TOT	41,45

In sostanza, sulla base dei documenti a disposizione è emerso che non risulta volumetria residua.

Per quanto appena esposto ed in riferimento al paragrafo "Regolarità edilizia" si segnalano i seguenti ulteriori aspetti.

3. Le lievi difformità rilevate (posizione dei muri contro terra dei locali sottostanti la piscina, trascurabili trattandosi di porzione interrata; sistemazione area esterna comprese le dimensioni della piscina; per il Bene n°3 (albergo): posizione muri contro terra, diversa distribuzione degli ambienti, posizione e dimensione bucatore, dimensioni balconi) richiedono opportune pratiche a sanatoria presso gli enti di competenza con relativi oneri.

Inoltre, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio e volumetria residua, per ripristinare lo stato assentito, vanno rimossi e smaltiti:

4. la passerella di collegamento tra la terrazza al Piano Primo dell'albergo con l'area in prossimità della piscina;
5. Il tunnel di collegamento tra le cucine del ristorante/pizzeria e l'albergo;
6. il porticato a nord del Piano Terra del ristorante/pizzeria, chiuso mediante pannelli lignei;
7. la veranda realizzata entro il porticato al Piano Terra dell'albergo.

Infine:

8. la cappella risulta di volumetria maggiore per una porzione di torrino in copertura rispetto a quanto riportato nel titolo abilitativo. Vista la rilevanza della cappella nel contesto in oggetto, si considera che essa venga sanata mediante recupero di volume da altro ambiente con l'esecuzione di lavori edili, previa verifica di fattibilità;
9. la copertura difforme sul corpo scala a Nord al Piano Secondo richiede il ripristino mediante rimozione, smaltimento e ricostruzione;
10. per la loggia/stenditoio lato Est al Piano Terzo, chiusa ed interessata da tramezzature ed impianti, è necessario ripristinare lo stato assentito mediante l'esecuzione di lavori edili.
11. Tutte le attività dai punti 1 al 10 comportano oneri e spese tecniche.

ALTRI VINCOLI

Su tutta la linea del confine ovest della proprietà ed in parte sulla linea del confine nord insiste un fosso per il quale vige un obbligo di manutenzione imposto sul territorio comunale con Ordinanza sindacale n. 160 del 20/08/2010, a cautela di fenomeni di smottamenti e dissesto idrogeologico della zona.

Il Regolamento comunale di Polizia urbana, unitamente all'Ordinanza del Sindaco n. 82 del 14/06/2012, prevede pulizia e manutenzione periodiche delle aree incolte.

Vedasi l'Allegato M _ Ordinanze sindacali e regolamento polizia urbana'.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dall'Allegato B _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni', per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con **Atto di Compravendita del 27/04/2001, repertorio n. 117979, raccolta n. 25348, registrato a Giulianova il 17/05/2001 al n. 1157, trascritto a Teramo il 09/05/2001 al n. 3896.** XXX XXX XXX XXX vende alla XXX XXX XXX XXX" che compra, un appezzamento di terreno agricolo con soprastante vecchio e fatiscente fabbricato rurale sito in Martinsicuro, via del Semaforo, della superficie complessiva di Ha 1 42 60 (ettari 1 are 42 centiare 60) oltre porzione di fabbricato rurale (189 sub.1) identificato catastalmente al **foglio 11**, particelle:

- **189 sub1** porzione di fabbricato rurale (senza indicazioni di consistenza);
- **190** fabbricato rurale di are 25 40 costruito anteriormente al 01/09/1967;
- **386** di are 3 60;
- **503** di ettari 1 13 60.

Con **Atto di Compravendita del 25/09/2007, repertorio n. 159386, raccolta n. 36598, registrato a Giulianova il 25/09/2007 al n. 6613/1T, trascritto a Teramo il 27/09/2007 al n. 11319-11320**XXX XXX XXX XXX, proprietaria per titoli antecedenti il ventennio, vende alla XXX XXX XXX XXX" che compra, una striscia di terreno agricolo sito in Martinsicuro, via del Semaforo, della superficie di are 4, 18 (are 4, centiare 18) identificato catastalmente al **foglio 11, particella 604.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come meglio visibile nell'Allegato B _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni', dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, aggiornate al 26/01/2023, sulle particelle oggetto di pignoramento e di quelle dalle quali esse derivano sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Precisazione catastale**

Trascritto a Teramo il 18/07/1996

Reg. gen. 8684 - Reg. part. 6208

- **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Teramo il 09/05/2001

Reg. gen. 5646 - Reg. part. 3896

Nota: Documento correlato alla trascrizione n. 52272 del 18/05/2009

- **Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Teramo il 23/05/2002

Reg. gen. 7666 - Reg. part. 5530

Nota: Vincolo di 18 anni - decaduto

- **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Teramo il 27/09/2007

Reg. gen. 17760 - Reg. part. 11319

- **Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Teramo il 16/07/2009

Reg. gen. 11955 - Reg. part. 7355

Nota: Vincolo di 5 anni – decaduto

- **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Teramo il 18/05/2009

Reg. gen. 8331 - Reg. part. 5272

- **Atto tra vivi – Preliminare di compravendita**

Trascritto a Teramo il 07/05/2019

Reg. gen. 6754 - Reg. part. 4788

Nota: Dal quadro D della nota di trascrizione risulta che *“la stipula dell’atto di vendita dovrà aver luogo entro e non oltre il 30 ottobre 2019”*

- **Atto tra vivi – Preliminare di compravendita**

Trascritto a Teramo il 04/05/2020

Reg. gen. 4625 - Reg. part. 3396

Nota: Dal quadro D della nota di trascrizione risulta che *“la stipula dell’atto notarile di vendita dovrà aver luogo entro e non oltre il 31 agosto 2020”*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06/07/2021

Reg. gen. 7748 - Reg. part. 10627

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 22/09/2003

Reg. gen. 14902 - Reg. part. 2487

Annotazione n.1438 del 21/04/2008 (cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 14/10/2010

Reg. gen. 16943 - Reg. part. 4539

Annotazione n.1366 del 08/09/2014 (modifica durata)

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni oggetto di perizia risultano inutilizzati ed inutilizzabili data la mancata fornitura delle utenze. I beni sono occupati da soli beni mobili ('Allegato F _ Documentazione fotografica').

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PROCESSO DI VALUTAZIONE: CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui esso si trova.

Il complesso ricettivo in esame è costituito da un albergo, da un ristorante/pizzeria e da area esterna con piscina.

Le categorie catastali degli immobili – "D/2: alberghi e pensioni (con fini di lucro)" e "D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (quest'ultima categorie 'speciale' o 'particolare') attestano la 'singolarità' dei beni e la scarsa diffusione della tipologia immobiliare in questione.

La struttura nel suo intero presenta peculiarità che la rendono unica nel suo genere (ad esempio all'interno del ristorante/pizzeria trova spazio un antico frantoio in pietra, restaurato, lasciato a vista e perfettamente integrato nella sala; vi è una cappella privata, l'area esterna è ricca di ulivi e palme; gli spazi, per articolazione e dimensioni, consentono di ospitare un elevato numero di utenti).

Non esistendo dati di mercato di confronto, utili ai fini dell'applicabilità del metodo sintetico – comparativo, in relazione alle caratteristiche specifiche dell'intero complesso immobiliare si ritiene applicabile il metodo di stima basato sulla determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Tale metodo perviene alla determinazione del costo di ricostruzione di un immobile, analogo al bene oggetto di stima per consistenza e caratteristiche architettoniche (valore del compendio *ex novo*), deprezzato in funzione dello stato in cui esso si trova.

I fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene sono:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

che, formulati in maniera completa, risultano essere:

$$V_M = [C_{AA} + O_{AA}] + [(C_{SC} + C_{SE}) + (O_u + O_C + O_P + S_G)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_{PA} + U_{PC}) - \Delta$$

Dove:

Valore di mercato		V_M	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
C _A Costi dell'area diretti e indiretti		C _{AA}	Costo di acquisto dell'area
		O _{AA}	Oneri di acquisto dell'area
C _C Costi di costruzione diretti ed indiretti	C _{TC}	C _{SC}	Costo di costruzione delle superfici coperte
	Costo tecnico di costruzione	C _{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne
	C _{IC} Costi indiretti di costruzione	O _u	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
		O _C	Oneri concessori
		O _P	Oneri professionali
		S _G	Spese generali
O _F Oneri finanziari		O _{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
		O _{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
U _P Utile del promotore		U _{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari
		U _{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari
Deprezzamento		Δ	Deprezzamento per deterioramento fisico

Al valore del compendio immobiliare determinato risulta necessario sottrarre le spese per il ripristino delle irregolarità precedentemente descritte. Tali spese sono state stimate mediante costi parametrici dipendendo esse dalla soluzione tecnico/progettuale che si riterrà opportuno mettere in atto.

Le spese per i ripristini vengono stimate in € 82.057,81 Iva inclusa (22%).

n°	attività	mq - ml	euro/mq o euro/ml	euro
1.	recinzione lato est - tratto da rimuovere e smaltire	96,5	50,00 €	4.825,00 €
	recinzione lato est - tratto da realizzare entro il confine	95	200,00 €	19.000,00 €
2.	cessione porzione occupata dalla sede stradale lato sud	535	10,00 €	5.350,00 €
3.	sanatorie lievi difformità (oneri e spese tecniche)			4.000,00 €
4.	passerella - rimozione e smaltimento	10,06	300,00 €	3.018,00 €
5.	tunnel di collegamento - rimozione e smaltimento	13,91	200,00 €	2.782,00 €
6.	zona porticata chiusa nord (ristorante/pizzeria) - rimozione e smaltimento	40,44	100,00 €	4.044,00 €
7.	veranda portico piano terra (hotel) - rimozione e smaltimento	9,52	150,00 €	1.428,00 €
8.	regolarizzazione cappella (apertura altro ambiente)			5.000,00 €
9.	copertura scala lato nord (hotel) - rimozione, smaltimento e rifacimento	17,47	250,00 €	4.367,50 €
10.	loggia/stendatoio piano terzo (hotel) - ripristino	44,46	100,00 €	4.446,00 €
11.	spese tecniche (e Cassa) ripristini, spese catastali (oneri e spese tecniche)			9.000,00 €
				67.260,50 €
			con IVA 22%	82.057,81 €

COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area è stato utilizzato il criterio comparativo.

Sono quindi state compiute indagini di mercato ed acquisiti atti dal Comune di Martinsicuro al fine individuare dati, opportunamente attualizzati, di beni oggetto di compravendita o di cessione che potessero essere utilizzati come comparabili per similitudine ed attinenza.

I valori determinati stono stati opportunamente ragguagliati considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'area costituita dalle particelle 604 e 595. Nel dettaglio si considerano la destinazione urbanistica (zona agricola), l'ubicazione e la visuale di cui da essa si gode (vicinanza all'asse autostradale ed anche vista sul mare), l'accessibilità, la giacitura e la consistenza del terreno.

Il costo di acquisto dell'area (C_{AA}) è così determinato.

BENE N° 1A	AREA DI SEDIME			
particella	destinazione d'uso	superficie catastale	€/mq	€
p.lla 604 e p.lla 595	area di sedime	15.078,00	12,00	180.936,00
			BENE N° 1A	180.936,00
			C_{AA} (costo di acquisto dell'area)	180.936,00

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata dai costi indiretti quali gli oneri notarili e gli oneri per consulenze (urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche) la cui incidenza complessiva può essere stimata attorno al 4% ("Manuale operativo delle stime immobiliari" edito dall'Agenzia del Territorio).

COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

Il costo di costruzione si compone del costo tecnico di costruzione e dei costi indiretti.

I costi di costruzione indiretti, quali oneri concessori (di urbanizzazione primaria e secondaria e costo/oneri di costruzione), onorari professionali e spese generali, vengono stimati in base alla loro incidenza percentuale.

Il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese da sostenere per costruire gli edifici che costituiscono il compendio immobiliare da stimare.

Alle differenti tipologie edilizie riscontrate ed allo stato delle finiture rilevato sono stati applicati i prezzi unitari rilevati dal prezziario "Tipologie edilizie anno 2019" redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito DEI, tipografia del Genio Civile, desunti da operazioni immobiliari di costo e caratteristiche note.

Analogamente è stato determinato il costo di sistemazione delle superfici esterne.

I costi delle opere al metro quadrato sono stati attualizzati mediante gli indici Istat al fine di prendere in opportuna considerazione il notevole aumento dei prezzi che il mercato ha subito negli ultimi anni.

Il Costo tecnico di Costruzione Superfici Esterne (C_{SE}) è pari a Euro 1.055.582,05 mentre il Costo tecnico di Costruzione Superfici Coperte (C_{SC}) è pari a Euro 4.006.554,00.

BENE N° 1B AREA ESTERNA					
zona	ambiente	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
piscina	piscina	285,07	piscina	350,00	99.774,50
area pavimentata	area attrezzata (pavimentata, scale, campi da gioco, docce...)	2798,89	area attrezzata	140,00	391.844,60
area asfaltata	area asfaltata	162,61	area asfaltata	80,00	13.008,80
solarium	area verde/piantumata/non costruita/giardino/recinzione (escluso ingombri edifici)	11831,43	sistemazione area esterna	55,00	650.728,65
				BENE N° 1B	1.055.582,05
C _{SE} (costo tecnico di costruzione superfici esterne)					1.055.582,05
BENE N° 1C LOCALI TECNICI E MAGAZZINO SOTTOSTANTI PISCINA (SUPERFICI COPERTE)					
zona	ambiente	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
interrato	locali tecnici e magazzino	167,23	costruito base	720,00	120.405,60
				BENE N° 1C	120.405,60
BENE N° 2 RISTORANTE/PIZZERIA (SUPERFICI COPERTE)					
piano	ambiente	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Terra	ambienti interni	309,07	costruito	1.380,00	426.516,60
	zona porticata chiusa nord	40,44	costruito base	830,00	33.565,20
Primo	ambienti interni	64,08	costruito	1.380,00	88.430,40
	terrazza coperta	89,96	portico/terrazza coperta	750,00	67.470,00
	terrazza	158,55	balcone/terrazza scoperta	554,03	87.840,70
				BENE N° 2	703.822,90
BENE N° 3 HOTEL (SUPERFICI COPERTE)					
piano	ambiente	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Interrato	magazzino	357,32	costruito base	830,00	296.575,60
	deposito	72,92	costruito base	830,00	60.523,60
	vani tecnici	19,66	costruito base	830,00	16.317,80
	scale e ascensore	32,14	costruito	1.380,00	44.353,20
Terra	ambienti interni	613,82	costruito	1.380,00	847.071,60
	cappella	36,50	costruito - edificio di culto	1.150,00	41.975,00
	portico	196,86	portico/terrazza coperta	750,00	147.645,00
	scale esterne	27,05	costruito base	830,00	22.451,50
Primo	tettoie	37,15	tettoia	70,00	2.600,50
	ambienti interni	471,32	costruito	1.380,00	650.421,60
	terrazza	360,46	balcone/terrazza scoperta	550,00	198.253,00
	balconi	21,14	balcone/terrazza scoperta	550,00	11.627,00
Secondo	pergolato	68,88	tettoia	70,00	4.821,60
	ambienti interni	246,37	costruito	1.380,00	339.990,60
	scale esterne lato nord	8,06	costruito base	830,00	6.689,80
	terrazze coperte	104,27	portico/terrazza coperta	750,00	78.202,50
Terzo/Sottotetto	terrazze scoperte	112,10	balcone/terrazza scoperta	550,00	61.655,00
	balconi	21,34	balcone/terrazza scoperta	550,00	11.737,00
	ambienti interni	192,28	costruito	1.380,00	265.346,40
	miniappartamento e corridoio	44,46	costruito	1.380,00	61.354,80
	balconi	8,91	balcone/terrazza scoperta	550,00	4.900,50
	copertura scale lato nord	17,47	tettoia	70,00	1.222,90
	scala di emergenza	11,98	balcone/terrazza scoperta	550,00	6.589,00
				BENE N° 3	3.182.325,50
C _{SC} (costo tecnico di costruzione superfici coperte)					4.006.554,00

ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari vengono calcolati come di seguito:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione con $q = (1 + r)$;

r = tasso di interesse sul debito, desunto dalla Trascrizione del mutuo ($r = 3,437\%$) e considerato fisso;

n = tempo di maturazione dei fattori economici, determinato ipotizzando le seguenti fasi del processo edilizio:

- analisi di fattibilità ed acquisto delle aree: momento iniziale;
- durata del procedimento autorizzativo, amministrativo/urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa costruttrice: $n_1 = 6$ mesi;
- durata dei lavori fino alla consegna: $n_2 = 24$ mesi;
- durata totale dell'operazione: $n = n_1 + n_2 = 30$ mesi.

UTILE DEL PROMOTORE

Considerando la tempistica sopra indicata, l'utile del promotore è stabilito in percentuale ai costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari.

L'operazione immobiliare ha durata prolungata nel tempo e la rischiosità dell'investimento è elevata. Per tali motivi si assume una percentuale del 10%.

DEPREZZAMENTO

Considerato che il complesso turistico - ricettivo non ha subito né un'obsolescenza funzionale, avendo mantenuto nel tempo la capacità ad assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente, né un'obsolescenza economica, in quanto il contesto ha mantenuto inalterate le sue caratteristiche, il deprezzamento è riconducibile al solo deterioramento fisico Δ .

Il deterioramento fisico è dovuto al deperimento dei componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Viene calcolato il deprezzamento complessivo da deterioramento fisico del compendio immobiliare, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria, applicando ad ognuna di esse la formula:

$$\Delta = \sum \{[(A_i + 20)^2/140] - 2,86\} \times \gamma_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria dei componenti edilizi, è:

$$A_i = t_i/n_i \times 100$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;

γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Nel caso in esame il deprezzamento viene calcolato tenendo conto di un periodo t apparente:

- di 11 anni per le strutture ovvero tempo trascorso dal Certificato di Collaudo;
- di 15 anni per gli impianti. Tale dato è cautelativo non essendo stato possibile testarne l'effettivo funzionamento a causa del mancato allaccio delle utenze;
- di 10 anni per le finiture considerando il buono stato di manutenzione in cui il compendio immobiliare versa.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Applicando il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato e considerando le spese da sostenere per i ripristini, il valore di mercato del compendio immobiliare risulta pari a **€ 5.662.836,28**, determinato come di seguito:

VALORE DI COSTRUZIONE STIMATO CON IL METODO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
Costi diretti e indiretti dell'area			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo
Costi	Costo di acquisto dell'area	C_{AA}					€ 180.936,00
Oneri	Oneri di acquisto dell'area	O_{AA}	4%			€ 180.936,00	€ 7.237,44
Costi dell'area diretti e indiretti $[C_A = C_{AA} + O_{AA}]$							€ 188.173,44
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo
Costi	Costo tecnico di costruzione superfici coperte	C_{SC}					€ 4.006.554,00
	Costo tecnico di sistemazione superfici esterne	C_{SE}					€ 1.055.582,05
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	$O_u = p\% \times C_{SC}$	7%			€ 4.006.554,00	€ 280.458,78
	Oneri concessori	$O_c = p\% \times C_{SC}$	5%			4.006.554,00	€ 200.327,70
	Oneri professionali	$O_p = p\% \times (C_{SC} + C_{SE})$	8%			5.062.136,05	€ 404.970,88
	Spese generali e amministrazione	$S_G = p\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_c)$	2%			5.262.463,75	€ 105.249,27
Costi di costruzione diretti e indiretti $C_C = [(C_{SC} + C_{SE}) + (O_u + O_c + O_p + S_G)]$							€ 6.053.142,69
Oneri finanziari			costi euro	tasso r %	n	tempi (anni)	quota debito d%
I fase costruzione			$O_{FC} = d \times C_C [(1 + r)^n - 1]$	€ 6.053.142,69	3,437%	$n_1 + n_2 = 30$	2,5
II fase costruzione			$O_{FC} = d \times C_C [(1 + r)^n - 1]$	€ 6.053.142,69	3,437%	$n_1 + 2/3 n_2 = 22$	1,9167
Oneri finanziari $O_F = (O_{FA} + O_{FC})$							€ 117.097,03
							€ 183.211,45
Utile del promotore			costi euro	oneri finanziari	costi totali	aliquota p%	utile
utile sui costi diretti e indiretti dell'area e su oneri finanziari			$U_{PA} = p \times (C_A + O_{FA})$	€ 188.173,44	€ 66.114,42	€ 254.287,86	10%
utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari			$U_{PC} = p \times (C_C + O_{FC})$	€ 6.053.142,69	€ 117.097,03	€ 6.170.239,72	10%
Utile del promotore $U_P = (U_{PA} + U_{PC})$							€ 617.023,97
							€ 642.452,76
Valore di riproduzione a nuovo $[V_N = C_A + C_C + O_F + U_P]$							€ 7.066.980,34
Deprezzamento			età apparente t (anni)	vita utile n (anni)	A = t/n (%)	incidenza (%)	quota (%)
quota deprezzamento strutture			$\delta_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_s$	11	100	11,00	45%
quota deprezzamento impianti			$\delta_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_i$	15	30	50,00	20%
quota deprezzamento finiture			$\delta_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_f$	10	20	50,00	35%
quota deprezzamento totale			$\delta_{TOT} = [(A_t + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_t$				19,48
costi totali dell'area			$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA})$				
costi totali di costruzione a nuovo			$V_{NC} = (C_C + O_{FC} + U_{PC})$				
deprezzamento complessivo			$\Delta = \delta_{TOT} \times V_{NC}$				
valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato $[V_M = V_A + V_{NC} - \Delta]$							€ 5.744.894,09
spese per ripristini (Iva 10%) inclusa							€ 82.057,81
valore di mercato							€ 5.662.836,28

CONCLUSIONI

Per quanto appena esposto, il valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto è pari a **Euro 5.662.836,28**.

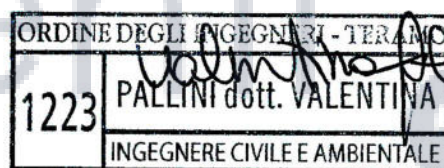
Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro € 5.097.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 10% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, con particolare attenzione alla mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, lì 30/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pallini Valentina



ALLEGATI

- Allegato A _ Visura camerale storica
- Allegato B _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni
- Allegato C _ Inquadramento territoriale
- Allegato D _ Documentazione catastale
- Allegato E _ Rilievo stato dei luoghi
- Allegato F _ Documentazione fotografica
- Allegato G _ Relazione rilievo topografico
- Allegato H _ Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato I _ Documentazione edilizia
- Allegato L _ Sovrapposizione stato dei luoghi/titoli edilizi
- Allegato M _ Relazione sulla regolarità edilizia
- Allegato N _ Ordinanze sindacali e regolamento polizia urbana
- Allegato O _ Documenti tecnici