Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

toia aperta non ci sono impianti di alcun tipo. Sono presenti solo dei pluviali per il deflusso delle acque meteoriche dalle soprastanti grondaie.

Le descrizioni di cui sopra sono riscontrabili nelle foto inserite nell'**allegato F13.**

Oltre i 13 elementi descritti nelle pagine precedenti il sottoscritto CTU, durante il sopralluogo ha stati individuato:

A) una "Guardiania" sul lato sinistro dell'ingresso, a circa 2,00 m dal cancello principale di via Marina Garibaldi n. 7, e di fronte al locale Ricezione (**Elem. n. 10 - sub 4 lett. "L"**).

Trattasi di struttura leggera, di forma quadrata, con una **superficie totale di 2,90 m**q costituita da un telaio di alluminio e vetri; al momento del sopralluogo era tinteggiata di colore azzurro **(Allegato F10: foto 10**).

B) delle opere a carattere temporaneo e rimovibili **Elemento n. 14 (terzo blocco)**

n. 16 [redacted] **ad uso stagionale**, prive di fondazione. Tali casette sono in struttura prefabbricata e provviste di ruote.

9 [redacted] al momento del sopralluogo, erano poste sul lato Nord-Ovest e Sud-Ovest, vicino al perimetro esterno del [redacted] (muri di altri fabbricati della stessa ditta e di altre ditte), lungo il vialetto che conduce dal cancello di ingresso, del compendio immobiliare, al vano tecnico interrato (Elemento n. 12 , [redacted]), divisi in due gruppi da 5 e 4 casette; mentre un'altra [redacted] **(la decima)** era posta al di sopra di un massetto di circa 40 cm alla fine del vialetto sul lato sinistro.

Sul lato Nord-est , Sud-Est del compendio immobiliare, al momento del sopralluogo, erano poste le altre **6** [redacted] tutte adiacenti al muro di confine (sulla piccola strada denominata via torrente Unci). Queste [redacted] erano posizionate su un basalto di opus incertum avente una larghezza di circa 8,20 m.

Le descrizioni di cui sopra sono riscontrabili nelle foto inserite nell'**allegato F14.**

Lo smaltimento delle acque fecali provenienti da queste casette mobili, nei periodi in cui le stesse sono utilizzate, è garantito dalla presenza di una rete fognaria per scarico diretto dei singoli camper sino al pozzetto centralizzato autopulente.

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

2.8.6 - Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari.* Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale è quello indicato dal *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

LOTTO 1

n° elemento e Destinazione	Superficie Lorda reale mq	Coefficienti DPR 138/1998	Superficie Commerciale mq.	Condizioni
Primo blocco				
Elemento n.1 (Deposito e lavanderia)-	88,72	1,00	88,72	Sufficienti
Secondo blocco-Vari immobili				
Elemento n. 2: tettoia aperta, mensa e attività Ricreative al piano terra	159,00	1,00	159,00	buone
Elemento n. 3: Cappella a p.t. Utilizzata per il culto	35,20	1,00	35,20	Mediocri
Elemento n. 4: Tettoia depositi, ripostiglio e centrale termica a p.t.	54,02	1,00	54,02	Mediocri
Elemento n. 5: Servizi igienici	43,76	1,00	43,76	Discreti
Elemento n. 6: Docce	35,82	1,00	35,82	Discreti
Elemento n. 7: Servizi ig.i ed orinatoi	45,25	1,00	45,25	Discreti
Elemento n. 8: Tettoia aperta; e la zona lavastoviglie e locale tecnico	28,58	1,00	28,58	Discreti
Elemento. n. 9: Ricezione	21,51	1,00	21,51	Discreti
Elemento. n. 9: terrazzo coperto	38,67	0,30 e 0,10 (*)	8,87	Discreti
Elemento n. 10: Bar	46,02	1,00	46,02	Discreti
Elemento n. 10: Laboratorio	36,91	0,50	18,46	Discreti
Elemento n. 10: Rip. WC e Forno	26,25	0,25	6,56	Discreti
Elemento n. 12: Vano tecnico	21,96	0,25	5,49	Discreti
Elemento n. 13: Tettoia aperta	155,69	1,00	155,69	Discreti
Sup. commerciale (costruita) ai fini della Stima: mq			**752,94**	
Secondo blocco – accessori -				
Piazzale esterno alla tettoia aperta e mensa all'**elemento n.2 –**	231,75	0,30 e 0,10 (*)	28,18	buone
Terrazzino mensa lato strada e zona Barbecue **elemento n. 2**	55,07	0,30 e 0,10 (*)	10,51	buone
Autoclave**– elemento n. 2**	6,30	0,30	1,89	buone
Area esterna comune agli **elementi 5 – 6 e 7,** con lavabiancheria e serv. igienici Aggiuntivi (camminamenti pedonali)	156,61	0,30 e 0,10 (*)	20,66	Discreti
Secondo blocco – Aree esterne -				
Cortile di accesso dalla strada pubblica - di pertinenza dell'**elemento n. 4**	17,43	0,10	1,74	Mediocre
Elemento n. 11 – area libera (vialetti) pavimentata carrabile e pedonale	1660,13	1,00	1660,13	buone
Elemento n. 11 - Area libera carrabile, con spazi di manovra e parcheggi	425,23	1,00	425,23	buone
Elemento n. 11 - Area libera adibita a Piazzole camping e tende, alberi ad alto fusto, e varie aiuole	3472,79	1,00	3472,79	Discreti
Elemento n. 11 - primo e secondo terrrazza-mento, Area adibita a Piazzole tende	1001,30	1,00	1001,30	Discreti
Terzo blocco – case mobili				
Elemento n. 14: n. 16 case mobili	433,80	saranno valutate a corpo		Discreti
Sup. commerciale aree esterne ed accessori ai fini della Stima: mq			**6622,43**	

Nota: (*) - terrazze, balcone, et simili : il coeff. Vale 0,30 fino a 25 mq e 0,10 per la parte eccedente

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

In particolare le unità immobiliari in questione appartengono, secondo le nuove categorie fissate dalle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, a:

***- T/2 (unità immobiliari ordinarie, a destinazione terziaria**, Allegato B del D.P.R. n.138), con destinazione Deposito* [redacted] ***(Elemento n.1);** magazzino ubicato a piano terra (di un edificio) con accesso NON DALLA STRADA;*

***- Z/10 (unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T**, /per tutti gli altri elementi del compendio immobiliare) per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.*

(vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**).

Sempre nel predetto documento dell'Osservatorio immobiliare, vengono indicati i vari coefficienti di riduzione utilizzati nella tabella.

2.8.7 - VALUTAZIONE

Definizioni del Procedimento di stima:

Metodo comparativo , monoparametrico in base al prezzo medio, desunto dai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Vista la particolarità del compendio immobiliare nelle Agenzie immobiliari dell'hinterland non sono state rintracciate nessun tipo di schede aventi per oggetto di vendita di locali simili all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ne nello stesso comune e neanche nella provincia di Messina; sono state rintracciate, invece, schede di vendita per immobili singoli, cioè solo magazzino, solo ristorante, ecc.

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

2.9 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

quesito 2d) del mandato del Giudice

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è quello della stima sintetico comparativo, la quale viene effettuata attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune ove è ubicato il compendio immobiliare, **confrontati** con i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate e con i Valori medi unitari reperiti presso le locali agenzie immobiliari, ed in ultimo dal confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto.

La disponibilità di recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica mono-parametro) ovvero al valore €/mq di superficie lorda dei fabbricati. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo agli immobili presi in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie lorda) la stima del più probabile valore di mercato si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue **condizioni/caratteristiche intrinseche** (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e stato di conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità immobiliare, ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie lorda rilevata;
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dell'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici ecc.).

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili in oggetto, si sono individuati di seguito alcuni fattori intrinseci del bene in oggetto .

Fattori intrinsechi che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- Zona di ubicazione (Zona [redacted]

- Qualità dei vari corpi di fabbrica: ***civile, servizi vari, ristorazione e bar,*** *in stato di manutenzione medio (osservati esternamente ed internamente) ;*

- ubicazione dell'immobile prospiciente il mare;

- unicità del tipo di immobile [redacted]

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- epoca di costruzione dei vari manufatti (tra [redacted]*) ad esclusione del corpo di fabbrica di epoca remota (che dalle poche fonti rintracciate risale a fine Ottocento);*

– manutenzione continua degli impianti tecnologici;

Quest'ultimo due fattori intrinseci hanno influenzato in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo delle opere di manutenzione necessarie sarà detratto dal Valore stimato del bene.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il territorio comunale di [redacted] , negli ultimi anni, le compravendite di immobili, di qualsiasi destinazione sono rimaste stabili, non hanno risentito della contrazione del mercato immobiliare iniziata dal 2008 in poi.

La stabilità della domanda ha conseguentemente comportato una stagnazione dei valori (riferiti al parametro €/mq) su valori medio alti.

Le Fonti di informazione, relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/comparabili a quello oggetto di causa, consultate sono:

- Valori minimi, riferiti alle civili abitazioni, ai depositi-magazzini, ai negozi, agli uffici et simili, estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato disponibile);
- Perizie di esecuzione immobiliari con beni immobili aventi caratteristiche simili

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

2.9.1 - SVILUPPO VALUTAZIONE

Il metodo usato per la stima, come già indicato, è quello della stima sintetico comparativo.

Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per i fabbricati sia per i terreni.

Per la valutazione del giusto prezzo si è effettuata:

A) un'attenta **analisi sugli immobili in oggetto e sul loro attuale stato di conservazion**e, già riportata nelle pagine precedenti.

B) Sono state effettuate delle ricerche sul portale dell'Agenzia delle entrate, nelle banche date dell'**Osservatorio quotazioni gli Immobili.**

Per il [redacted] corrispondono per il secondo semestre del 2020 (**Allegato G1 e G2**) i seguenti valori:

- locali a destinazione **magazzini e/o deposito**, in stato conservativo normale, hanno un valore medio di mercato oscillabile tra la cifra di 820 euro e 1250 euro

- locali a destinazione a **negozio (commerciale)**, in stato conservativo normale, hanno un valore medio di mercato oscillabile tra la cifra di 2000 euro e 2950 euro

- locali a destinazione **ufficio**, in stato conservativo normale (il locale ricezione, fabbr."L" (f. 69 part. 582 sub 4) è assimilabile ad uffici, hanno un valore medio di mercato oscillabile tra la cifra di 1500 euro e 2300 euro

- **Box, Posti auto**, a servizio di civili abitazioni, coperti ed in stato conservativo normale, hanno un valore medio di mercato oscillabile tra la cifra di 820 euro e 1200 euro, che nono sono stati comunque utilizzati nella presente valutazione.

C) Sono state reperite delle schede di vendita di Agenzie immobiliari, che riguardavanno solo immobili con destinazione d'uso magazzini-deposito.

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

Le ricerche si sono soffermate sul sito web di [redacted] un agenzia immobiliare molto attiva [redacted] nella quale sono state rintracciate 2 schede di vendite (una per magazzino ed una per ristorante, **allegato G6 e G7**). Le due schede di vendita rintracciate: quella relativa al magazzino indicava un prezzo pari a 1000,00 euro al mq; mentre quella relativa al ristorante riportava un prezzo pari a 1505,00 euro al mq.

D) Altre ricerche sono state effettuate sul portale [redacted] in quest'ultimo era presente una scheda per un immobile commerciale all'asta (vedasi **Allegato G8**).

Per tale motivo, al fine di avere dei dati quanto più vicini ai reali valori di mercato, si sono studiati e scaricati anche i dati contenuti nel sito del [redacted] dal quale si sono estratte le seguenti informazioni, sempre l[redacted] (**Allegato G3, G4 e G5**):
La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.
Nello specifico nella zona di [redacted]:
- le quotazioni dei **Magazzini**: oscillano tra un valore minimo di 495,53 euro/mq ed un valore massimo di 1026,20 euro/mq
- le quotazioni dei **Laboratori**: oscillano tra un valore minimo di 480,59 euro/mq ed un valore massimo di 996,33 euro/mq
- le quotazioni dei **Negozi (commerciale)** oscillano tra un valore minimo di 1496,26 euro/mq ed un valore massimo di 2504,89 euro/mq
- le quotazioni degli **Uffici** oscillano tra un valore minimo di 1190,56 euro/mq ed un valore massimo di 1984,56 euro/mq
- le quotazioni dei **posti auto scoperti** oscillano tra un valore minimo di 310,07 euro/mq ed un valore massimo di 520,12 euro/mq, che nono sono stati comunque utilizzati nella presente valutazione.

Per le **case mobili prefabbricate su ruote**, sono stati visionati una serie di siti tra cui http://www.prefabbricatisulweb.it/guida/i-prezzi-di-una-casa-mobile.html.

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

Nella tabella seguente sono presenti alcune tra le aziende più conosciute in Italia nella vendita case mobili USATE: il prezzo è variabile in base alle caratteristiche dei locali, all'arredamento interno, alla presenza di verande e numero di camere, comprendendo il soggiorno e le camere da letto

CASE MOBILI USATE	AZIENDA PRODUTTRICE	PREZZO
• 7 anni di vita valore iniziale 23.000 euro (listino prezzi di quotazione del valore dell'usato)	[redacted]	10.000 €
Vendita case mobili usate OFFERTE • 2 o 3 vani; veranda; • 2 camere da letto + cucina	[redacted]	dalle 8.000 alle 25.000 €
8 x 3 m; • veranda; camera da letto + soggiorno • (video su una tipologia classica di casa mobile)	[redacted]	Dalle 8.500 alle 13.000 €
• 4 vani; • pronta consegna. • SEZIONE OFFERTE	[redacted]	Dalle 8.800 alle 11.000 €

E) Infine, sono state reperite, anche delle **perizie di esecuzioni immobiliari** relative ad immobili con caratteristiche simili, al compendio immobiliare pignorato, presenti in altre aree geografiche dell'Italia, ed alcune perizie di esecuz. Immobiliare, relative ad immobili destinati a magazzini-depositi, e a ristorante (commerciale) siti in [redacted], che possono essere presi in considerazione per gli immobili : [redacted]

Dalle analisi di perizie di esecuzione immobiliari recenti e degli avvisi di vendita dei relativi immobili **(<u>Allegato G9 e G10</u>)** lo Scrivente può affermare che

- per locali a destinazione **magazzini**, in stato conservativo normale, si può considerare **<u>una cifra media di 910 euro al metro quadrato all'anno 2017</u>** ;

- locali a destinazione a **ristorazione (commerciale)**, in stato conservativo normale, si può considerare <u>una cifra di **1950 euro al metro quadrato** all'anno 2019.</u>

Anche questi valori risultano congrui in quanto non si discostano molto dai valori di mercato.

Alla luce di quanto sopra esposto, prendendo in considerazione quanto riferito: dagli Agenti immobiliari intervistati; dai tecnici operanti nel comune di Lipari; ed ancora quanto riscontrato nelle varie ri-

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

cerche effettuate sul web (sopra-documentate), e sulle schede di quotazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare ed in ultimo valutando la sua ubicazione territoriale e urbanistica, l'esposizione dei corpi di fabbrica principali in vicinanza del mare, i fattori intrinseci negativi, dei vari corpi di fabbrica (realizzati in momenti diversi a partire da circa [redacted] poi regolarizzate nel [redacted] e adeguate, a livello di normative di igiene e sicurezza, nel [redacted]), ed ancora le dotazioni tecnologiche, ed in ultimo anche la caratteristica di unicità di tale compendio immobiliare all'interno del **c**[redacted]ai fini della presente stima,

il sottoscritto CTU ritiene di assegnare alla data odierna **dei valori medi di mercato, in funzione delle destinazioni d'uso degli immobili (**considerati in buone condizioni):

1) Magazzini e Depositi: 950,00 euro/mq

valore mediato dalle banche dati dell'OMI, da un'esecuzione immobiliare recente, dal portale [redacted]e da 1 scheda di vendita presso l'Agenzia [redacted].

2) Negozi (o Bar o Ristorante) – commerciale: 2080,00 euro/mq

valore mediato dalle banche dati dell'OMI, da un'esecuzione immobiliare recente in vendita all'asta, dal [redacted], e da 1 scheda di vendita presso l'Agenzia [redacted] relativa un ristorante adiacente al compendio immobiliare pignorato

3) Laboratori annessi a bar (e dunque, accessori): **il 50%** del valore di cui al **punto 3 (1040 €/mq)**

4) Uffici (ricezione): 1800.00 euro/mq valore mediato dalle banche dati dell'OMI, e dal [redacted]

5) Spazi manovra e Posti auto scoperti: 75,00 euro/mq,

valore mediato dalle banche dati dell" OMI e dal [redacted]considerato che solo il 20-30% dell'area in questione può essere utilizzato come parcheggio.

6) Servizi igienici, Docce prefabbricate e vani tecnici: 350,00 euro/mq,

7) Tettoie: 250,00 euro/mq,

8) aree carrabili e pedonali, vicini alle Piazzole camper e tenda: 90,00 euro/mq,.

Per ques'ultimo valore si è tenuto conto che queste aree possono essere considerate come degli accessori ai fabbricati principali (Bar, Mensa, Docce-servizi igienici e case mobili).

9) Piazzole con posti camper e tenda e primo e secondo terrazzamento: 30,00 euro/mq,

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

10) casette mobile prefabbricate (usate): sulla base del materiale documentatovi rintracciato e delle guide ai prezzi dell'usato si può stabilire, con buona approssimazione, per le case mobili di **tipologia 2PL** un prezzo medio pari a **8.000 € a corpo;** per quelle più grandi di **tip. 3PL** (esistenti sul lato destro del camping) un prezzo medio pari a **13.0000 € a corpo**, ed infine per quelle di grandezza massima di **tip. 3PL bis** (esistenti sul lato sinistro del camping) un prezzo medio pari a **16.0000 € a corpo**,

11) cappella privata: 1800.00 euro/mq, vista la sua modesta estensione e considerando che Non è vincolata dalla Sopraintendenza dei Beni Culturali e che non è divisibile da resto dell'edificio.

I valori dal **n. 5 e al n. 11** sono stati mediati da indagini presso Agenzie Immobiliari, da valori medi di mercati, da esecuzioni immobiliari recenti (inclusi alcune a complessi turistico-ricettivi non Siciliani).

Tutti i valori medi unitari di mercato si avvicinano a quelli reali di mercato per immobili esistenti con caratteristiche simili a quelli pignorati e che il compendio immobiliare in regime di libera contrattazione potrebbe ottenere alla data del 26 Aprile 2021.

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

2.9.2 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (valore Lordo)

Il valore di mercato del compendio immobiliare, in funzione della incidenza stabilita dal *D.P.R. n.138/1998,* risulta dalla seguente tabella:

LOTTO 001

n° elemento e Destinazione	Sup. Lorda reale - mq	Coefficiente DPR 138/1998	Superficie Commerciale mq.	Valore medio di mercato	Valore commerciale
Primo blocco					
Elemento n.1 (Deposito e lavanderia) -	88,72	1,00	88,72	€ 950,00	€ 84.284,00
Secondo blocco-Vari immobili					
Elemento n. 2: tettoia aperta, mensa e attività Ricreative al piano terra	159,00	1,00	159,00	€ 350,00	€ 55.650,00
Elemento n. 3: Cappella privata a p.t.	35,20	1,00	35,20	€ 1.800,00	€ 63.360,00
Elemento n. 4: Tettoia depositi, ripostiglio e centrale termica a p.t.	54,02	1,00	54,02	€ 350,00	€ 18.907,00
Elemento n. 5: Servizi igienici	43,76	1,00	43,76	€ 250,00	€ 10.940,00
Elemento n. 6: Docce	35,82	1,00	35,82	€ 250,00	€ 8.955,00
Elemento n. 7: Servizi ig.i ed orinatoi	45,25	1,00	45,25	€ 250,00	€ 11.312,50
Elemento n. 8: Tettoia aperta; e la zona lavastoviglie e locale tecnico	28,58	1,00	28,58	€ 250,00	€ 7.145,00
Elemento. n. 9: Ricezione	21,51	1,00	21,51	€ 1.800,00	€ 38.718,00
Elemento. n. 9: terrazzo coperto	38,67	0,30 e 0,10 (*)	8,87	€ 350,00	€ 3.103,45
Elemento n. 10: Bar	46,02	1,00	46,02	€ 2.080,00	€ 95.721,60
Elemento n. 10: Laboratorio	36,91	0,50	18,46	€ 1.040,00	€ 19.193,20
Elemento n. 10: Rip. WC e Forno	26,25	0,25	6,56	€ 350,00	€ 2.296,88
Elemento n. 12: Vano tecnico	21,96	0,25	5,49	€ 250,00	€ 1.372,50
Elemento n. 13: Tettoia aperta	155,69	1,00	155,69	€ 350,00	€ 54.491,50
Secondo blocco – accessori di elementi del					
Piazzale esterno alla tettoia aperta e mensa all'**elemento n.2**	231,75	0,30 e 0,10 (*)	28,18	€ 350,00	€ 9.861,25
Terrazzino mensa lato strada e zona Barbecue **elemento n. 2**	55,07	0,30 e 0,10 (*)	10,51	€ 350,00	€ 3.677,45
Autoclave– **elemento n. 2**	6,30	0,30	1,89	€ 250,00	€ 472,50
Area esterna comune agli **elementi 5 - 6 e 7,** con lavabiancheria e serv. igienici Aggiuntivi	156,61	0,30 e 0,10 (*)	20,66	€ 250,00	€ 5.165,25
Secondo blocco – Aree esterne -					
Cortile di accesso dalla strada pubblica - di pertinenza dell'**elemento n. 4**	17,43	0,10	1,74	€ 350,00	€ 610,05
Elemento n. 11 – area libera (vialetti) pavimentata carrabile e pedonale	827,38	1,00	827,38	€ 90,00	€ 74.464,20
Elemento n. 11 - Area libera carrabile, con spazi di manovra e parcheggi	425,23	1,00	425,23	€ 75,00	€ 31.892,25
Elemento n. 11- Area libera adibita a Piazzole camping e tende, alberi ad alto fusto, e aiuole	3472,79	1,00	3472,79	€ 30,00	€ 104.183,70
Elemento n. 11 - primo e secondo terrrazzamento, Area adibita a Piazzole tende	1001,30	1,00	1001,30	€ 30,00	€ 30.039,00
Terzo blocco –	**Calcolo del valore a corpo in funzione della tipologia**				
Elemento n. 14: tipologia 2PL		2 case mobili	a corpo	€ 8.000,00	€ 16.000,00
Elemento n. 14: tipologia 3PL		8 case mobili	a corpo	€ 13.000,00	€ 104.000,00
Elemento n. 14: tipologia 3PL bis		6 case mobili	a corpo	€ 16.000,00	€ 96.000,00
Valore Totale Lordo del compendio Immobiliare pignorato					**€ 951.816,28**

Nota: (*) - terrazze, balcone, et simili : il coeff. Vale 0,30 fino a 25 mq e 0,10 per la parte eccedente

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

2.9.3 – MAGGIORAZIONE, DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Il sottoscritto ritiene che sia corretto calcolare una **maggiorazione** del valore da applicare per il LOTTO 001 secondo dei coefficienti di merito applicato abitualmente nelle valutazioni di mercato degli immobili.

A) Sulla base dei *coefficienti di merito per le caratteristiche estetiche:* avvero la posizione fisica (*vicinanza del mare sotto i 10 mt, e dunque più favorevole al commercio)* la maggiorazione vale **+20 %**.

Infine sono anche da calcolare delle **riduzioni del valore**, sempre sulla base dei *coefficienti di merito.*

Nel caso specifico per le stato di conservazione e dunque per le condizioni in cui si trovano alcuni corpi di fabbrica del compendio immobiliare, alla data odierna e della stato di vetusta fisica, si calcola una

B) **Riduzione** per Lotto 001, per Spese opere di **manutenzioni straordinarie** necessarie per opere a difesa dell'umidità di risalita nel primo blocco, nella cappella privata, compresa l'eventuale sostituzione della pavimentazione esistente), nei fabbricati delal zona depressa, e per infiltrazione di acque meteoriche (dai solai sovrastanti il piano terra); per un controllo statico alla crepa-lesione della cappella privane (secondo blocco) ed eventuali adeguamenti strutturali, ed infine per vari adeguamenti ancora necessari agli impianti elettrici, idrici-fognari. Tale riduzione vale il **10%,**

Calcolo del valore di mercato dell'immobile, in funzione dei coefficienti di merito e della riduzione per le spese di Manutenzione Straordinaria ed ordinaria :

VM= V.L. * (20% - 10%) **= 951.816,28 euro * 10%** (cioè 1,10) = **1.046.997,90**

2.9.4 - RIEPILOGO VALORI DEL LOTTO 001:

Valore di Mercato (1000/1000 piena proprietà)	1.046.997,90
Valore di Mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	1.046.997,90

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

2.9.5 - VALORE DI MERCATO (OMV) DEL LOTTO 001

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL LOTTO 001:

Descrizione	Consistenza Comm. Edifici	Cons. Aree esterne ed Accessori	**Valore intero 1000/1000**	**Valore diritto 1000/1000**
LOTTO 001 n. 14 elementi facenti parte del [redacted] su di un lotto di mq [redacted] circa	752,94 mq	6622,43	1.046.997,90	1.046.997,90
			1.046.997,90	**1.046.997,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità : **€. 0,00**

Valore di Mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 1.046.997,90**

2.9.7 - VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) DEL LOTTO 001:

Riduzione del valore del 4,97 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria = **€ 52.013,27**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Presumibili oneri relativi alla la gestione ordinaria calcolati sulla base delle spese reali del triennio 2017-2019 (vedasi, paragrafo 2. 5 della presente relazione l'**allegato I)** **€ 17.826,39**

Il **Valore di Vendita giudiziaria del lotto 001**:

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; della Riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria sarà; dei Presumibili oneri relativi alla la gestione ordinaria calcolati sulla base delle spese reali del triennio 2017-2019

è pari a € 977.158,24 arrotondato a **euro 977.158,00**

diconsi Euro Novecentosettantasettemila Centocinquantaotto/00

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6

Ist. n. 17 dep. 17/05/2021

In riferimento al quesito 2D) punto 2 del mandato

<<…. "il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;">>

Lo Scrivente, ai sensi dell'Art. 10 del DPR 633/1972, modificato dal D. L. del 03/07/2017 n. 117 Articolo 89, comma 8, e sulla base della documentazione rintracciata può affermare che la vendita dell'immobile è verosimilmente esente da imposta. Il CTU dettaglierà in maniera più approfondita, in merito, nella relazione aggiuntiva per la vendita (*per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento)*, prevista dal **quesito 2D) punto 2** del mandato originario

Firmato Da: BENENATI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69a2bb22f459d200de80777e65102dd6