

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brandoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

***Rienza spv s.r.l.***

*Codice fiscale: 14108631004*

*00100 - Roma (RN)*

contro

[REDACTED]



## INCARICO

---

All'udienza del 14/06/2023, il sottoscritto Ing. Brandoni Fabrizio, con studio in Via Jesi, 27 - 60026 - Numana (AN), email studiotecnicobrandoni@gmail.com, PEC fabrizio.brandoni@ingpec.eu, Tel. 071 78 466, Fax 071 78 25 990, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Corso T. Boccalini n.60/62

A seguito della disposizione del G.E. del 29/05/2024 ed alla relazione del Delegato alla vendita di cui uno stralcio a seguire,

*Il Giudice dell'esecuzione,*

*vista la relazione con istanza depositata dal custode giudiziario, ritenutane l'opportunità P.T.M.*

**DISPONE**

*che il ctu integri la perizia di stima specificando, quanto al lotto sub. 1, se vi siano particelle e/o aree comuni d'altro fabbricato o meno anche in considerazione di quanto emerso dal sopralluogo effettuato dal custode; assegna al ctu per l'incombente termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento, all'esito, ...omissis...*

**RISERVA**

*ogni valutazione in merito al gravame da cancellare al momento dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento ...omissis...*

Il sottoscritto CTU è ad integrare la perizia di stima del 25/03/2024 riferita al suddetto Bene n.1.

## INTEGRAZIONE BENE N.1

---

### **I. Richiamando il contenuto di interesse di pag. 6 di 80 della perizia di stima del 25/03/2024:**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

*Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.*

### **Si ritiene opportuno integrare come di seguito:**

*... ad eccezione della Trascrizione n. RP 7765 del 1990 – Atto notarile di compravendita del 09/07/1990 rep. 75.882 / 6.917 pubblico ufficiale Bellotti Cesare (Milano).*



**II. Richiamando il contenuto di interesse di pag. 8 di 80 della perizia di stima del 25/03/2024:**

**PATTI**

Nulla da dichiarare.

**Si ritiene opportuno sostituire "Nulla da dichiarare" con quanto a seguire:**

*Come da Quadro D della Trascrizione n. RP 7765 del 1990 – Atto notarile di compravendita del 09/07/1990 rep. 75.882 / 6.917 pubblico ufficiale Bellotti Cesare (Milano), "Le parti hanno precisato che tre stanze, poste al piano terzo del fabbricato in oggetto, rimangono e rimarranno a disposizione dei fedeli poveri che si recano in pellegrinaggio al Santuario di Loreto".*

**III. Richiamando il contenuto di interesse di pag. 9 di 80 della perizia di stima del 25/03/2024:**

**PARTI COMUNI**

*L'ingresso su via Trieste è condiviso con il condominio di cui al civico 24 (confine Est), pertanto gli abitanti devono attraversare la corte dove parcheggiano i clienti dell'hotel, prima di attraversare la sbarra che delimita il confine.*

**Si ritiene opportuno integrare come di seguito:**

*La suddetta corte è distinta catastalmente al f.6 p.1126 intestata al Comune di Loreto, pertanto trattasi di via pubblica, quindi non è un'area in comune, ma solamente condivisa per il transito ed il parcheggio dei veicoli.*

**IV. Richiamando il contenuto di interesse di pag. 38 e 46 di 80 della perizia di stima del 25/03/2024:**

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

*...omissis...*

**LOTTO 1**

*Bene N° 1 - Albergo ubicato a Loreto (AN) - Via Guglielmo Marconi n.22*

*...omissis...*

**2.2.4 DEPREZZAMENTO**

*...omissis...*

**Si ritiene corretto non inserire alcun valore al deprezzamento del bene riferito al vincolo d'uso** richiamato nel "Quadro D della Trascrizione n. RP 7765 del 1990 – Atto notarile di compravendita del 09/07/1990 rep. 75.882 / 6.917 pubblico ufficiale Bellotti Cesare (Milano), "Le parti hanno precisato che tre stanze, poste al piano terzo del fabbricato in oggetto, rimangono e rimarranno a disposizione dei fedeli poveri che si recano in pellegrinaggio al Santuario di Loreto";

**In quanto,**

come riportato a pag. 41 di 80 le metodologie utilizzate per stimare il più probabile valore di mercato del bene sono:



- Metodologia diretta attraverso i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate e gli annunci di vendita di immobili simili all’oggetto di stima;
- Metodologia indiretta basata sul procedimento analitico del valore di trasformazione;

Pertanto il suddetto vincolo è legato ad aspetti reddituali, al mancato guadagno per il gestore della struttura riferito a queste tre camere ed alla gestione stessa dell’attività (azioni commerciali, di marketing, pubblicitari ecc..) **non attinenti con i metodi di stima utilizzati.**

Altresì nella detrazione legata all’obsolescenza funzionale (punto 2.2.4.II a pag.46 di 80 della relazione di stima) si tengono conto delle spese ordinarie di manutenzione anche in occasione dei mancati guadagni per il suddetto vincolo d’uso.

## CONCLUSIONE

---

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

Numana, li 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Brandoni Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N.1 Disposizione del G.E. del 29/05/2024
- ✓ N.1 Relazione del Delegato alla vendita
- ✓ N.1 Trascrizione n. RP 7765 del 1990
- ✓ N. 1 Mappa catastale f.6 p.1126 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N. 1 Visura storica per immobile – Catasto Terreni f.6 p.1126 (Aggiornamento al 03/06/2024)

