
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)

