
TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Fino 2 Securititation srl
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Proc. R.G.E. 566/2017
G.E. Dott. Claudio CARUSO

Il CTU

FALCONE Antonio

Cell. 349.8395052

Pec. antonio.falcone@ingpec.eu

Marzo/2021

INDICE

PREMESSA	4
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	5
1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI	5
1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI	7
1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	7
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	7
2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO	12
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI	12
4. STIMA DEI BENI	25
4.1 PREMESSA	25
4.2 APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	26
4.3 APPROCCIO ANALITICO – METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	30
4.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'HOTEL	36
4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE	37
5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO	38
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	38
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	39
8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'	39
10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	39
11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	49
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199	49
CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO	49

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO N.1: VISURE STORICHE E PIANTE CATASTALI
- ALLEGATO N.2: ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N.3: ELABORATO GRAFICO DI LOCALIZZAZIONE
- ALLEGATO N.4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N.5: PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N.6: PERMESSI E AUTORIZZAZIONI RINVENUTI PRESSO L'UTC DI MANFREDONIA
- ALLEGATO N.7: COMUNICAZIONI, VERBALI E RICHIESTE DEL CTU

Io sottoscritto dott. Ing. FALCONE Antonio, regolarmente iscritto al n.2100 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in relazione all'incarico ricevuto e conferito in data 16/10/2019 innanzi alla S.V. III. con la presente relazione in merito ai quesiti posti.

PREMESSA

È stata richiesta 1° proroga il 13/03/2020 per la consegna dell'elaborato di perizia a causa delle difficoltà incontrate nella fase di accesso agli atti e di acquisizione della documentazione necessaria presso l'ufficio tecnico comunale, dovute allo stato di emergenza per il contagio da Covid-19 che ha determinato l'interdizione al pubblico degli uffici comunali.

Con l'istanza del 21 luglio 2020 è stato comunicato al Giudice il completamento delle attività di accesso agli atti e quindi è stata effettuata ulteriore richiesta di proroga per la preparazione dell'intera documentazione facente parte della perizia di stima.

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto estimatore, tramite comunicazione telefonica, informava la Società xxxxxxxxxxxxxx – società debitrice esecutata – di aver fissato data e ora per il sopralluogo presso gli immobili pignorati. I sopralluoghi sono stati eseguiti post lockdown in più date tra luglio e dicembre del 2020. In fase di sopralluogo, è stata eseguita un'analisi ispettiva, rilievo metrico e fotografico alla presenza e con la collaborazione dell'Arch. xxxxxxxxxxxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della xxxxxxxxxxxxxx

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente una certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai compendi pignorati alla Tari srl nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La documentazione pertanto può considerarsi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI

Attuali proprietari dei beni secondo le risultanze dei vigenti registri catastali

Censiti nel **catasto Fabbricati**, di proprietà della xxxxxxxxxxxxxx per 1/1 piena proprietà dei beni:

1) Albergo sito nel comune di Manfredonia ubicato alla contrada Pariti di Canaglia, composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, Lotto 13/A

– immobile di categoria D/2 distinta al foglio 43 particella 181, sub.1, piano S1-T-1-2, zona censuaria 2^a, R.C. € 101.494,00

2) Opificio sito nel comune di Manfredonia ubicato alla contrada Pariti di Canaglia, piano terra

– immobile di categoria D/1 distinta al foglio 43 particella 181, sub. 3, piano T, zona censuaria 2^a, R.C. € 152,00

3) Opificio sito nel comune di Manfredonia ubicato alla contrada Pariti di Canaglia, piano terra

– immobile di categoria D/1 distinta al foglio 43 particella 181, sub.4, piano terra, zona censuaria 2^a, categoria D/1, R.C. € 32,00.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da:

1. Ipoteca volontaria del 09/05/2008 iscritta a Foggia ai nn. 11046/1838 a favore di IRFIS – MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA contro xxxxxxxxxxxxxxxx sugli immobili riportati al catasto Fabbricati al F.43 Plla 181 sub.1-sub.2 (ora sub.4) con atto di mutuo a rogito Federico Lojodice del 30/04/2008 R.P 34465 racc.12151;
2. Ipoteca legale iscritta a Foggia il 10/06/2015 ai nn.10200/1167 a favore di GESTIONE TRIBUTI SPA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx sull'immobile riportato al Catasto

Fabbricati al F.43 Plla 181 sub. 1 con atto emesso dalla stessa Gestione Tributi Spa il 4/06/2015 rep. 5/2015;

3. Ipoteca legale del 12/09/2017 iscritta a Foggia ai nn. 18844/2266 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati al F.43 Plla 181 Sub.1 con atto emesso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione l'11/09/2017 R.P 4700/1417;
4. Atto di pignoramento a favore di Fino 2 Securititation srl del 17/11/2017 trascritto ai nn. 23579/17583 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, a far data da novembre 1997, gli immobili presentano le seguenti vicende traslative:

Il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili in questione, e riportato al catasto terreni del Comune di Manfredonia, partita 1 F.43 plla 181 di consistenza ha 2.99.79, era di proprietà di:

-Sapone Antonio, nato a Manfredonia il 15/01/1932 in virtù di atto di donazione a rogito notaio Adolfo Frattarolo del 7/02/1994 e trascritto a Foggia il 9/03/1994 ai nn.3596/2761;

-Gatti Serafino (nato a Roma il 3/02/1937) in virtù di successione del genitore Pesce Eloisa del 27/06/1975 e trascritta Foggia l'8/04/1976 ai nn.4721/32980;

-Pesce Friuli Maria Celeste nata a Trani l'11/12/1942 in virtù di successione del genitore Pesce Luigi dell'11/02/1971, trascritta a Lucera il 21/09/1991 ai nn.19610/264200;

- Novelli Luisa (nata il 16/06/1936), Fredella Fausta (nata a Foggia il 4/12/1961), Fredella Pasquale (nato a Foggia il 20/09/1964) e Fredella Giuseppe (nato a Foggia il 4/03/1963) in virtù di successione del rispettivo coniuge e genitore Fredella Giovanni (nato a Candela il 17/08/1930) trascritta il 20/04/1970 ai nn. 9738/230698.

In data 14/07/2000 la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha acquistato il suddetto terreno dai sig.ri Sapone Antonio, Gatti Serafino, Pesce Friuli Maria Celeste, Novelli Luisa, Fredella Fausta, Fredella Pasquale, Fredella Giuseppe con atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Signore del 14/07/2000 RP.105405 et trascritto a Foggia il 10/08/2000 ai nn.15112/11007.

In data 6/12/2006 la XXXXXXXXXXXXXsrl ha variato la denominazione sociale in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx srl P.IVA 02354010718 con atto a rogito notaio Federico Lojodice del 6/12/2006 rep.31707 racc.10424

1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 17/11/2017 e riportati nel fascicolo dell'esecuzione, corrispondono ai dati attualmente registrati in catasto, e recentemente verificati con data ultima 12/03/2021, di cui si allegano le **visure catastali storiche (§ Allegato 1)**.

1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stato eseguito tramite il sito ufficiale della Agenzia delle Entrate una ispezione ipotecaria con data ultima 25/02/2021, dalla quale si evince l'assenza di ulteriori procedure esecutive, oltre a quelle già indicate nella relazione notarile e quindi presenti in fascicolo. In allegato sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite (**§ Allegato 2**), limitandosi al solo elenco, in quanto non presenti ulteriori atti esecutivi oltre a quelli dell'attuale pignoramento.

1.quinquies VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Non previsto in quanto trattasi di una società.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

I beni interessati dalla presente perizia sono stati realizzati su un lotto in località "Pariti" del Comune di Manfredonia, in prossimità della SS 89 Foggia- Manfredonia, all'interno di un lotto di superficie complessiva di 30.000 mq, dell'Area P.I.P. "Industriale" - Lotto 13/A, interamente di proprietà della
XXXXXXXXXXXXXXXXX.



Figura 1 – Vista del complesso edilizio da Ovest

La struttura è ubicata a sud-ovest della città di Manfredonia, nell'area P.I.P "Industriale" ed è collegata all'abitato tramite la SS 89. Si ha accesso all'area mediante due stradine interne quali Via Pitagora o Via Euclide. L'accesso all'immobile è invece consentito mediante n.2 ampi ingressi lato sud-ovest, di cui uno per gli ospiti e uno riservato ai dipendenti. La struttura è completamente delimitata da una recinzione realizzata su basamento in c.a e doghe in legno. La costruzione della struttura è terminata nel 2009.



Figura 2 – Inquadramento dell'area

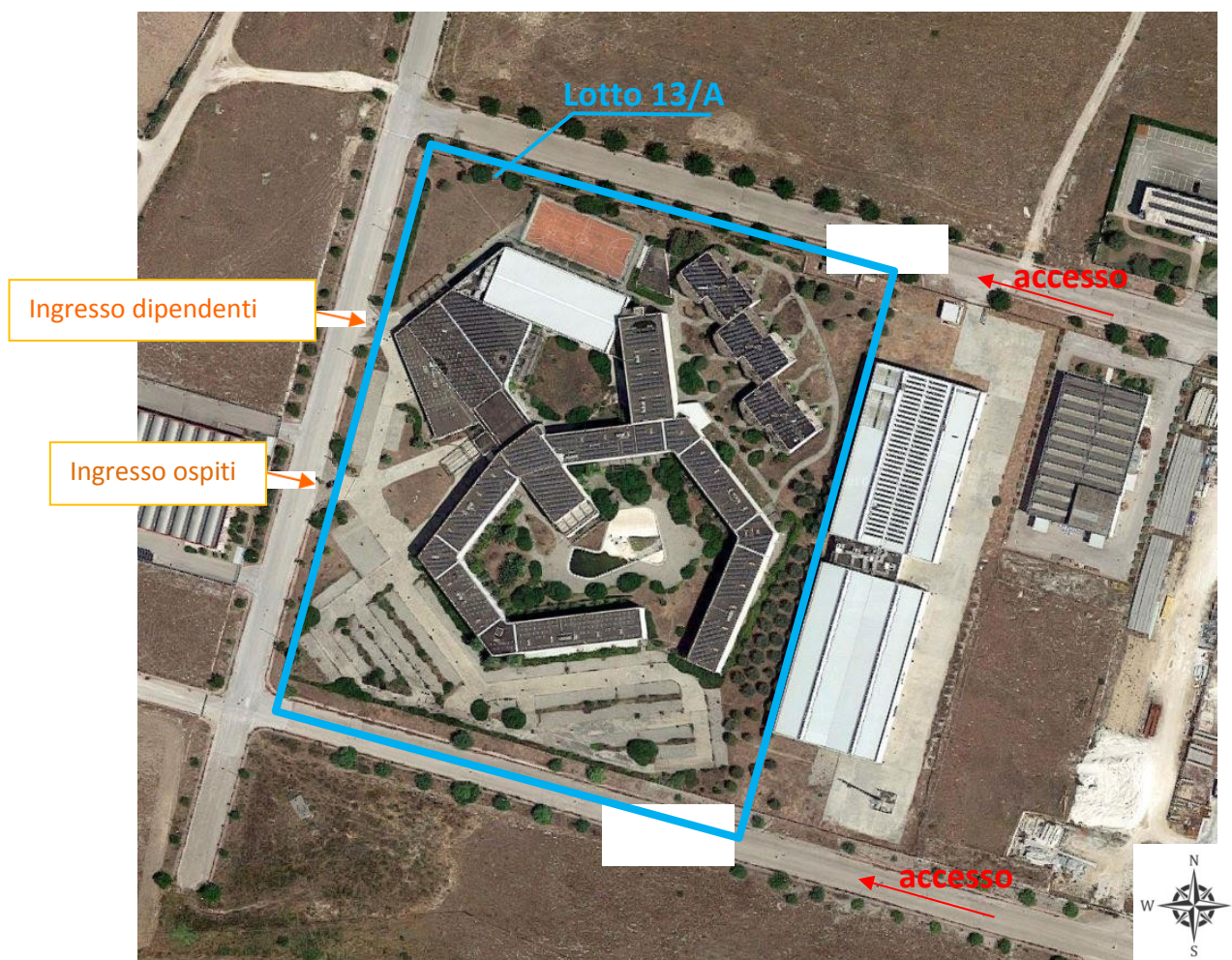


Figura 3 – Vista ortofoto del lotto che comprende la struttura alberghiera e gli accessi

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia l'area è identificata come **Zona PIP e ZONA PIP ampliamento**: Piano insediamenti produttivi.

CONFINI

La struttura confina:

- a Nord con via Euclide (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato;
- a Sud con via Pitagora (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato;
- a Est con altro lotto edificato;
- a Ovest con una stradina interna dell'area Zona "Industriale".

Si tratta di una struttura integrata congressistico-ricettiva, a 4 stelle, composta da:

- un blocco centrale, che si sviluppa su due anelli racchiudenti ampi spazi esterni sistemati a verde con annessa piscina, composto da un piano interrato per vani tecnici (idrico antincendio e piscine), un piano terra, un piano primo e un piano secondo;

- da un blocco foresterie suddiviso in sei palazzine adiacenti, ognuna delle quali si sviluppa su due livelli fuori terra;
- area esterna comprendente area sistemata a verde, area parcheggi, campo da calcio, locale tecnico interrato per la centrale termica, e due cabine esterne elettriche in c.a.

È inoltre presente una recinzione realizzata con basamento in c.a e doghe in legno intorno a tutta la struttura.



Figura 4 – Vista del complesso edilizio da Sud

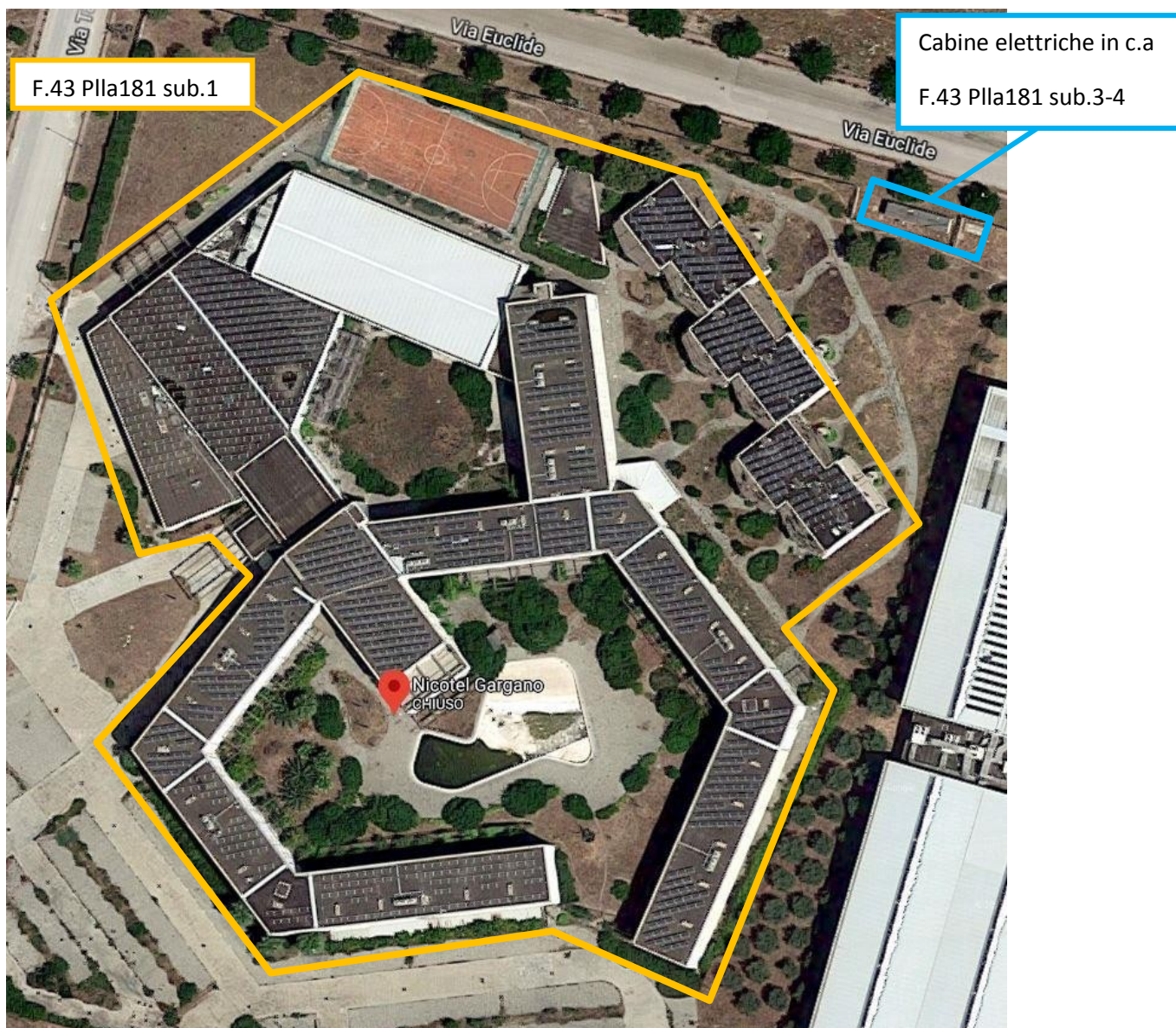


Figura 5 – Individuazione degli immobili oggetto di esecuzione

DATI CATASTALI

Immibile 1

Albergo sito nel Comune di Manfredonia, Foglio 43, Particella 181, sub.1 Lotto 13/A, Z.C. 2, Categoria D/2 Contrada Pariti di Canaglia, piano S1 – T – 1 – 2, rendita € 101.494,00.

Immibile 2

Opificio sito nel Comune di Manfredonia, Foglio 43, Particella 181, sub. 3, Lotto 13/A, Z.C. 2, Categoria D/1, contrada Pariti di Canaglia piano T, rendita € 152,00.

Immibile 3

Opificio sito nel Comune di Manfredonia, Foglio 43, Particella 181, sub.4, Lotto 13/A, Z.C. 2, Categoria D/1, Contrada Pariti di Canaglia, piano T, rendita € 32,00.

2. bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO

Si allega alla presente un **elaborato grafico** per l'individuazione territoriale degli immobili oggetto di pignoramento su mappa ortofoto e sovrapposizione delle mappe catastali (**§ Allegato 3**).

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di perizia è una struttura alberghiera a 4 stelle realizzata all'interno di un lotto di circa 30.000 mq, con una superficie coperta di progetto di mq. 7.700 circa, su una superficie massima realizzabile di circa 12.000 mq.



Figura 6 – Confronto tra la superficie di progetto e quella massima realizzabile

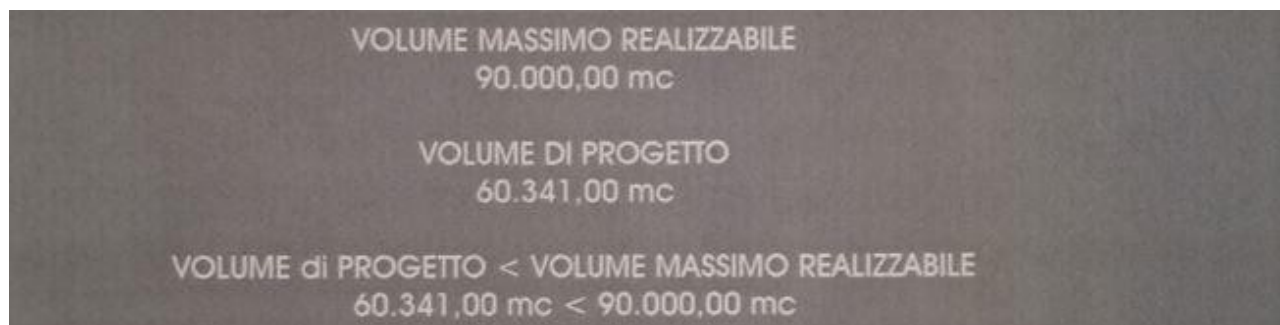


Figura 7 – Confronto tra il volume di progetto e quello massimo realizzabile

L'immobile è costituito da più blocchi edificati e aree di pertinenza esterne. Il blocco camere, che si sviluppa per un'altezza di 9.95 m, si compone di tre piani fuori terra con altezza utile pari a 2.70m e al piano terra comprende anche parte dell'area dedicata al centro benessere. I restanti blocchi si sviluppano su un solo piano fuori terra e hanno un'altezza utile compresa tra 4.54m e 6.50m. Sono inoltre presenti ampi spazi di pertinenza all'aperto con annessa piscina e aree utilizzate come parcheggio. La struttura alberghiera comprende anche un blocco foresterie suddiviso in sei palazzine adiacenti, ognuna delle quali si sviluppa su due piani fuori terra e complessivamente per una superficie coperta di 870 mq.

L'albergo e le foresterie hanno uno sviluppo planimetrico per lo più regolare e simmetrico, struttura realizzata con pilastri in cemento armato, tamponamenti esterni in laterizio e solai in latero cemento. La copertura si presenta generalmente piana (sia per la struttura alberghiera che per il blocco foresterie) ad eccezione della piscina coperta in cui è a doppia falda, realizzata con pannelli metallici coibentati poggiati su apposita struttura in acciaio. L'accesso esterno al centro benessere è consentito da un piccolo blocco successivamente edificato in muratura, con copertura con struttura in legno e lamiera coibentata.

L'albergo è stato edificato in seguito a C.E in variante n.130 del 15/05/05 alla C.E n.51 del 15/04/2002 e successive DIA Prot n.7380 del 23/02/06 e DIA Prot n.45782 del 15/12/06, DIA Prot n.48524/07.

In totale la struttura dispone di 181 camere da letto e 48 mini-appartamenti con 48 camere da letto.

Il plesso, limitatamente alle sole strutture adibite ad Albergo e Centro Congressi, è così composto:

PIANO INTERRATO (quota -3.10): locali deposito, vasca di compenso e locale tecnico a servizio della piscina esterna, n.1 vasca antincendio, vasca di raccolta acque meteoriche, locale centrale idrica e relativo sistema di pompaggio;

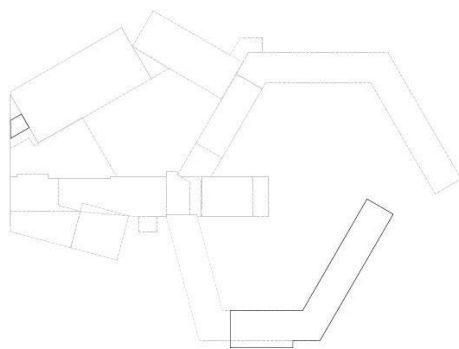


Figura 8 – Individuazione dei locali al piano interrato

PIANO TERRA (quota +0.05): n.1 ampia corte esterna, n.41 camere complete da wc, zona servizi/wc, locali tecnici, sala congressi, spogliatoi, n.2 hall, n.3 box massaggi, locali ripostigli/deposito/uffici, n.1 locale piscina coperta, locale ristorante, vano guardaroba, ampia cucina;

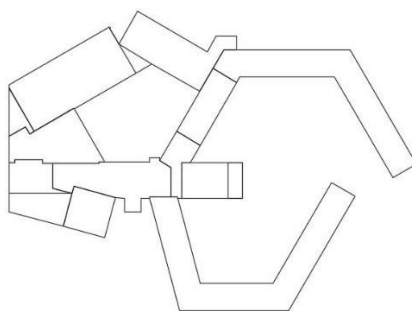


Figura 9 – Individuazione dei locali al piano terra

PIANO PRIMO (quota +3.35): n.70 camere complete da wc, zona servizi/wc, locali tecnici/deposito, saletta regia a servizio della sala congressi del piano terra;

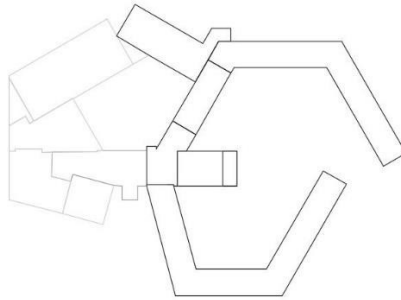


Figura 10 – Individuazione dei locali al piano primo

PIANO SECONDO (quota +6.65): n.70 camere complete da wc, zona servizi/wc, locale tecnico, n.3 salette meeting di cui una dotata di ampia veranda con pergolato in legno, locale deposito;

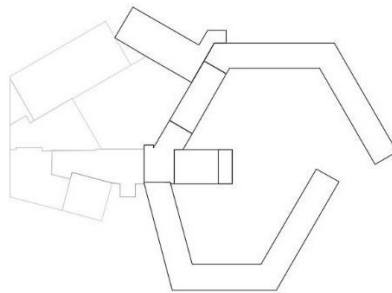


Figura 11 – Individuazione dei locali al piano secondo

COPERTURA: impianto fotovoltaico da 300KWp, costituito da progetto da 1300 pannelli fotovoltaici da 230Wp ciascuno, di dimensioni 1570mm x 789mm x 35mm; di cui attualmente il 20% sono mancanti.

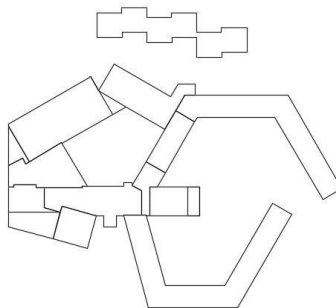


Figura 12 – Individuazione del piano copertura

SPAZI ESTERNI: n.1 centrale termica seminterrata, zona vasche Imhoff, area piscina scoperta, cabine elettriche in c.a, ampi spazi adibiti a verde e a parcheggio, n.2 ampi ingressi lato sud-ovest, ampia corte esterna, area adibita a campo da calcio, aree veicolari e pedonali.



Figura 13 – Individuazione dei locali negli spazi esterni

Il complesso in questione, limitatamente al blocco foresterie è invece così composto:

PIANO TERRA: n.24 unità abitative (mini-residence) composte da zona ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, camera da letto e wc;

PIANO PRIMO: n.24 unità abitative (mini-residence) composte da zona ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, camera da letto e wc e balconcino di pertinenza.

COMPLESSO ADIBITO AD ALBERGO E CENTRO CONGRESSI

L'albergo si presenta come una struttura in cemento armato costituita da più blocchi, le cui facciate sono in parte intonacate e dipinte con pitturazioni nei colori pastello, bianco-calce ad ocra, e in parte ricoperte con pannelli con funzione di isolamento/cappotto esterno. Oltre al fabbricato sono disponibili diverse aree a verde con ampi parcheggi, zone viabili realizzate con pavimentazione in cemento e percorsi pedonali in graniglia di cemento. Nella corte maggiore, tra le ali della struttura è presente la piscina scoperta. I locali tecnici per le cabine elettriche sono stati dislocati in corrispondenza della recinzione esterna a nord del lotto, in locali fuori terra indipendenti ed adiacenti tra loro. Le zone esterne del lotto sono dotate di sistema di raccolta acque superficiali.

La struttura si sviluppa per n.3 piani fuori terra e tutti i piani dell'albergo hanno pressoché la stessa configurazione interna, con n. 6scale di tipo protette a servizio dei piani camera e n.2 vani scala interni di comunicazione tra i piani camera a prova di fumo con caratteristiche REI60 e n.4 vani ascensore che collegano tutti i piani (di cui due riservati al personale).

Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera sia nelle camere sia nelle aree comuni che nelle sale congressi.

Al piano terra, l'ingresso è consentito mediante struttura vetrata con cui si accede alla hall, dalla quale è possibile muoversi in due diverse direzioni. Procedendo verso sinistra è possibile raggiungere la zona cucina e ristorante, mentre verso destra è possibile accedere ad una zona centrale adibita a sala congressi e a due ramificazioni della struttura, di cui una permette di raggiungere solo le camere dell'albergo e un'altra permette di raggiungere la zona adibita alle camere dell'albergo, la zona "palestra", la zona "centro benessere" e la zona in cui è presente la piscina al coperto.

Al primo piano si sviluppa solo il corpo centrale costituito dalle due "ali" che permettono di accedere alle varie camere, mentre il secondo piano che ha la stessa configurazione del piano primo, comprende anche n.3 salette meeting.

Negli ambienti comuni dell'hotel le finiture sono in buono stato con pavimentazione in parquet per vano scala e corridoi, pavimento in ceramica di colore chiaro per la hall, le sale meeting, i bagni e la cucina e pavimentazione in cemento antisdrucchiolo nella zona adibita a piscina al coperto. Pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con colori pastello e parzialmente piastrelate nella zona cucina, nei bagni e nella piscina al coperto. Gli ambienti sono in generale dotati di controsoffitti, realizzati in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. L'illuminazione degli ambienti è garantita da faretti alogeni incassati nei controsoffitti mentre le canalizzazioni di distribuzione dell'impianto elettrico e della rilevazione del fumo sono alloggiati al di sopra degli stessi.

Nelle zone comuni, dei servizi igienici e del centro congressi è presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento. I servizi igienici separati per sesso e dotati di bagno per portatori di handicap, sono dotati di lavabi e wc e di impianto di aerazione forzata. Nella zona cucina, in cui ci sono una buona aerazione e illuminazione naturale, sono presenti impianti per la ventilazione meccanica e per l'estrazione dei fumi oltre che il sistema di illuminazione artificiale.



Figura 14 – Hall dell'albergo



Figura 15 – Zona ristorante



Figura 16 – Bagno tipo dell'albergo

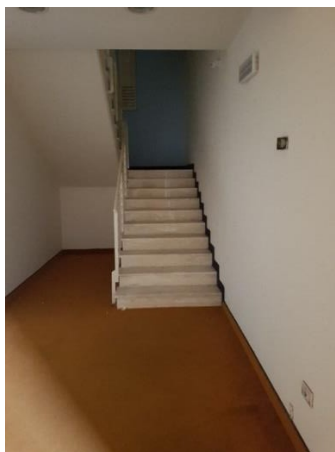


Figura 17 – Vano scala tipo



Figura 18 – Corridoio tipo

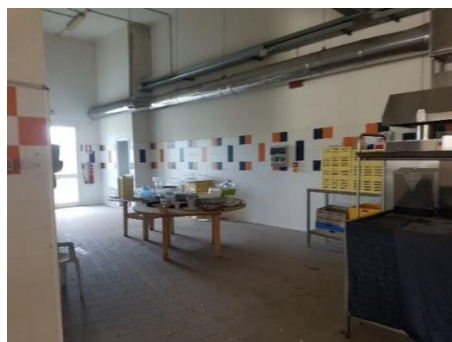


Figura 19 – Zona cucina

L'edificio ha un sistema di estintori portatili e idranti a parete che sono uniformemente distribuiti in prossimità delle porte di accesso ma anche lungo i corridoi dell'albergo e un sistema di vie di uscita con un percorso che comprende corridoi, vani di accesso alle scale e di uscita all'esterno. Le porte situate sulle vie di uscita si aprono nel verso dell'esodo con meccanismi a spinta e sono costituite da due battenti.

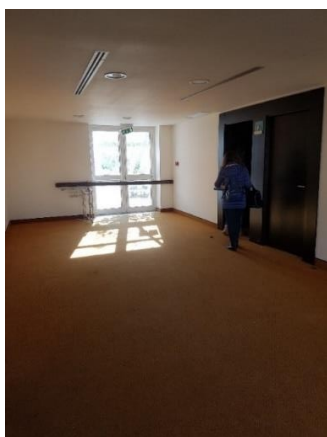


Figura 20 – Esempi di uscite di sicurezza



Figura 21 – Estintori e idranti dislocati nell'albergo

DESCRIZIONE CAMERA TIPO

Le camere della struttura alberghiera possiedono pavimenti in moquette di colore blu, le pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con pannelli in legno di colore chiaro. Ogni camera è dotata di letto, scrivania, armadio e di servizi igienici. I bagni si presentano pressoché tutti uguali con un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2.10 m dotati di un lavabo, di un wc, un bidet e una cabina per doccia e sono dotati di sistema di estrazione forzata. Ogni camera è dotata anche di un impianto di riscaldamento e condizionamento con strumentazione di tipo automatico per il controllo di sicurezza e funzionamento. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. I sistemi oscuranti sono composti da tende presenti in tutte le stanze. Le porte di accesso alle camere sono porte in legno di colore chiaro. L'illuminazione è realizzata mediante controsoffitto con faretti alogeni.

Tutte le camere hanno la stessa altezza utile di 2,70 m circa, mentre i corridoi hanno un'altezza utile di 2,5m.



Figura 22 - camera tipo



Figura 23 – Bagno camera tipo

La documentazione fotografica di ogni area dell'albergo a cui si è avuto accesso è stata riportata nell'**Allegato 4**, nel quale è possibile visionare ogni ambiente.

BLOCCO FORESTERIE- DESCRIZIONE ALLOGGIO TIPO

Il blocco foresterie composto da n.48 mini-appartamenti è suddiviso in sei palazzine adiacenti, ognuna delle quali si sviluppa su due piani fuori terra. Esternamente gli alloggi presentano finiture di tipo economico e in mediocri condizioni di conservazione e presentano elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione. Le pitturazioni delle pareti esterne sono diverse tra primo e secondo piano ma sempre di colore chiaro. L'area è contornata da zone a verde con percorsi pedonali realizzati in graniglia di cemento. È presente inoltre una scala a chiocciola che conduce al piano superiore, la copertura è piana e su di essa sono installati pannelli fotovoltaici ed è presente anche un pergolato in legno frangisole a doppia falda che è generalmente in stato di degrado.



Figura 24 – Blocco foresterie



Figura 25 – Impianto fotovoltaico installato sulle coperture del blocco foresterie

Gli alloggi hanno stessa metratura e stessa suddivisione degli spazi, gli arredi e i materiali in uso (pavimenti e pareti) sono standardizzati. Tutti gli alloggi sono composti da zona ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, camera da letto e wc (come meglio dettagliato nell'**Allegato n.4**), ma solo la zona pranzo è dotata di affaccio con finestra. I locali wc sono tutti dotati dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca/doccia e di sistema ad aerazione forzata.

La maggior parte degli alloggi presenta nel complesso finiture interne di tipo economico in discreto stato; la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore pastello, bianco-calce ad ocra. Sulle pareti dei bagni è sempre presente un rivestimento verticale in piastrelle fino a circa 2,10 m. I pavimenti hanno piastrelle in gres effetto legno di colore scuro e battiscopa in tinta.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. La schermatura solare avviene mediante veneziane in pvc.

Le porte di accesso ai singoli alloggi sono doppi infissi con porte finestre con telaio in alluminio e pannello in legno.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

La struttura alberghiera è dotata di varie tipologie di impianti: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto antincendio, impianto di adduzione a gas, impianto fotovoltaico, impianto di smaltimento delle acque reflue e impianto di adduzione.

L'impianto antincendio è composto da un sistema di rilevazione fumi, da porte tagliafuoco (REI) per la compartimentazione degli spazi, da estintori distribuiti in varie zone del fabbricato. È presente una rete antincendio alimentata da una riserva idrica di 90 mc ubicata nel vano tecnico nel piano interrato, con relativo sistema di pompaggio, composta da elettropompe alimentate sia da linea preferenziale sia da alimentazione di emergenza fornita da gruppo elettrogeno, che comprende una rete di idranti esterna UNI 70 e una rete idranti interna UNI 45.

L'impianto elettrico è dotato di centraline e quadri elettrici posizionate nei pressi dei vani scala.

All'interno della cucina è installato un impianto di adduzione del gas metano. L'impianto termico destinato sia al riscaldamento dell'acqua delle piscine coperte sia alla produzione centralizzata di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore di calore di 300 kW alimentato a metano ed è ubicato in locale apposito esterno all'albergo. Sono inoltre presenti all'interno della cucina un impianto di rilevazione incendi e un impianto di rilevazione fughe di gas.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è composto da un sistema a pompe di calore Toshiba con unità esterne dislocate in copertura e unità interne dislocate in diversi locali. Per le foresterie ciascun alloggio è dotato di una propria unità interna e una esterna a pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento.

L'impianto fotovoltaico da 300KWp è costituito da 1300 pannelli fotovoltaici da 230Wp ciascuno di dimensioni 1570mm x 789mm x 35mm. È installato sia sulla copertura della struttura alberghiera che su quella dei residence e le stringhe dei pannelli sono collegate a n.7 inverter collocati in apposito locale tecnico. I moduli sono montati su supporti di acciaio zincato e hanno tutti la stessa esposizione. Dal sopralluogo è emerso che al momento manca circa il 20% dei pannelli fotovoltaici installati. L'impianto, di proprietà della xxxxxxxxxxxx, è una dotazione mobile della struttura che pertanto la suddetta società dovrà provvedere a rimuovere dall'edificio.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è costituito da sette vasche Imhoff di cui cinque da 6400 litri e due da 7700 litri e da una vasca di decantazione della capacità di 100 mc realizzate in calcestruzzo pressovibrato per le vasche Imhoff ed in opera in c.a per la vasca delle acque chiarificate.

L'impianto di accumulo acqua potabile a servizio della struttura in esame, risulta costituito da n.15 serbatoi da 5000 litri (75mc) e n.2 boiler da 2500 litri in acciaio, coibentati (5 mc) per un totale complessivo di 80 mc.

L'approvvigionamento idrico a servizio della struttura ricettiva-alberghiera era consentito mediante uso di autobotte di acqua potabile, dato che l'immobile non è collegato alla rete acquedottistica.

Complessivamente la struttura consta delle seguenti superfici:

Suddivisione delle superfici della struttura alberghiera in base all'utilizzo

	TIPOLOGIA DI AMBIENTE DELL'ALBERGO	SUPERFICIE LORDA [mq]	VOLUME LORDO [mc]
A	PISCINA COPERTA	956.00	
B	CENTRO BENESSERE	966.00	
C	COLLEGAMENTI, VANO SCALE, ASCENSORI	1 295.90	
D	CAMERE	8 573.00	
E	SALA RISTORANTE	428.20	
F	HALL, INGRESSO	499.00	
G	CUCINA	739.50	
H	SALE CONGRESSI	623.00	
I	DEPOSITO	84.22	
L	FORESTERIA	1 740.00	
	COMPLESSIVO ALBERGO	15 904.82	61033.889
M	LOCALI TECNICI	1 244.22	

ESTERNI	SUPERFICIE LORDA [mq]
CAMPO GIOCO ATTREZZATO	557.00
PARCHEGGI	6 162.00
AREE A VERDE	10 594.50
AREA PISCINA ALL'APERTO	611.00
PERCORSI VIABILI (PEDONALI E CARRABILI)	12 230.50

La documentazione fotografica è stata riportata nell'**Allegato 4**, nel quale è possibile visionare ogni ambiente.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

Lo **stato di conservazione** dell'albergo e del blocco foresterie può considerarsi complessivamente sufficiente. Nel blocco foresterie le maggiori problematiche sono incentrate sui pergolati dei vari alloggi e sulle finiture interne ed esterne.

Per quanto riguarda l'albergo, i materiali e le finiture sono nel complesso in buono stato anche se sono comunque da prevedere delle opere di sistemazione delle finiture, per rendere fruibili gli spazi dedicati alla hall, l'ingresso, la zona cucina, le sale meeting/congressi ma anche delle aree adibite alla palestra e alle piscine al coperto. Bisognerà inoltre prevedere la sistemazione delle aree a verde e a parcheggio, dei percorsi veicolari, della piscina esterna, del campetto da calcio, della recinzione perimetrale dell'hotel e dei cancelli di accesso.

Le maggiori criticità sono invece incentrate nelle seguenti aree:

PIANO TERRA:

- la zona hall/reception della piscina al coperto a piano terra e relativo corridoio di accesso sono totalmente danneggiate in seguito all'incendio del 2014;
- all'interno del centro benessere a causa di infiltrazioni, il controsoffitto è danneggiato.



Figura 26 –Hall/reception piscina al coperto

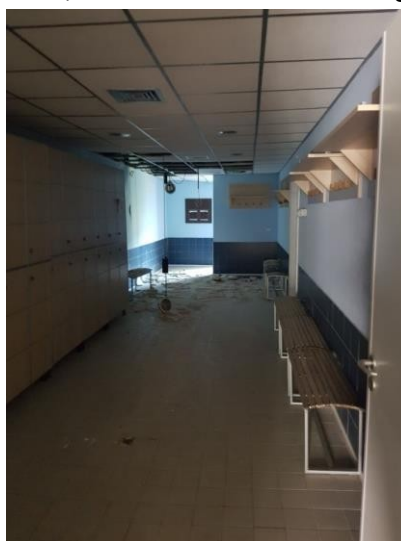


Figura 27 –spogliatoio

PIANO PRIMO

- Le camere al primo piano situate in corrispondenza dell'area centro benessere presente al piano terra, sono state totalmente danneggiate dall'incendio del 2014. I fumi provocati dall'incendio al piano terra, infatti hanno raggiunto i piani superiori tramite i cavedi degli impianti arrecando danni in tutta l'area coinvolta.
- Le porte di alcune camere presentano segni di scassinamento/scardinamento.



Figura 28 – Esempio di camera danneggiata dall'incendio



Figura 29 – Porte di accesso di alcune camere

PIANO SECONDO

- Al secondo piano, le camere situate in corrispondenza dell'area a piano terra colpita dall'incendio, presentano così come il primo piano, danni provocati dai fumi dell'incendio, che hanno raggiunto i piani superiori tramite i cavedi degli impianti arrecando danni in tutta l'area coinvolta. Oltre a ciò, sono presenti gravi problemi di infiltrazione, che hanno causato in alcuni punti il crollo del soffitto, mentre in altri, evidenti macchie di muffa.



Figura 30 – Esempi di danneggiamento al secondo piano

L'intero apparato impiantistico presente, che era funzionante fino al momento della chiusura dell'albergo nel 2015, è rimasto inutilizzato fino ad oggi. Pertanto non sono state effettuate le dovute manutenzioni ordinarie e straordinarie, oltre alle possibili effrazioni che possono averne compromesso la funzionalità. La maggiore problematica resta l'acqua potabile la cui inidoneità impiantistica ha causato la sospensione dell'attività e che implica la necessaria nuova richiesta di agibilità. Sarà quindi necessaria una completa revisione dell'impiantistica a servizio della struttura e conseguente sostituzione di parti di essa.

Inoltre, l'area colpita dall'incendio del 2014 dovrà essere anche sottoposta a verifica di sicurezza strutturale.

PLANIMETRIE DEI LUOGHI

Dal sopralluogo e dai rilievi metrici effettuati risulta che le attuali planimetrie degli immobili presentano alcune difformità rispetto a quanto autorizzato da progetto in variante approvato e quanto riportato sulle planimetrie catastali.

Si rimanda all'allegato n.5 per la rappresentazione grafica delle difformità rilevate.

4. STIMA DEI BENI

4.1 PREMESSA

Nella stima del bene immobiliare la scelta del procedimento di valutazione è funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato. Per un immobile a destinazione turistico alberghiera con

una tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti. In queste circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e separatamente. La stima si complica quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche, come nel caso in esame.

Si precisa, a tal uopo, che per il compendio oggetto della presente stima non è opportuno prendere in considerazione l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato" ed effettuare comparazioni con beni analoghi oggetto di compravendita nella stessa zona in esame, in quanto l'area in cui è ubicato il bene è caratterizzata da una carenza sul mercato di beni analoghi (condizione che rende scarsamente percorribile l'adozione di procedimenti sintetici), nonché della mancanza di riferimenti reddituali di beni perfettamente analoghi.

Pertanto il processo di stima utilizzerà, sulla base dei dati disponibili i due seguenti metodi:

1. il metodo di valutazione, frequentemente impiegato per la stima dei beni complessi, derivante dall'approccio reddituale, conosciuto come il procedimento **per capitalizzazione del reddito**, che può affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare;
2. il **metodo del costo di costruzione**, con il quale si determinerà il più probabile valore di costruzione del complesso alberghiero in esame secondo una procedura comparativa, che assume come parametro fondamentale il prezzo medio di costruzione (distinto per tipologie costruttive e funzionali) relativo a strutture analoghe a quella oggetto della presente analisi. Tale valore di costruzione corrisponde al costo che un imprenditore astratto dovrebbe sostenere per costruire un immobile di utilità equivalente a quella del bene oggetto di stima, tenuto conto anche della qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, della vetustà delle strutture e della obsolescenza tecnologica e funzionale di sistemi, impianti e apparecchiature annesse al bene in esame.

4.2 APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo contempla la stima analitica del "valore intrinseco della costruzione, dell'area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze" sulla base del valore di capitalizzazione dei beni in esame, derivante dalla capitalizzazione dei redditi netti (calcolati per differenza tra i ricavi totali lordi medi annui ritraibili dal bene e le spese di gestione medie annue, dirette e indirette, che è necessario sostenere, in *condizioni ordinarie*, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

Il processo di stima reddituale assumerà come parametri fondamentali, i valori del canone medio annuo (quale principale elemento costituente il reddito lordo) e del saggio di capitalizzazione, quantificati secondo i principi dell'ordinarietà e della continuità dei valori nel tempo.

STIMA DEL RICAPO DA AFFITTO ANNUO LORDO RL

Disponendo degli ultimi tre bilanci dell'ultima gestione alberghiera, si può conoscere il fatturato medio dell'attività ricettiva, estrapolando nella parte del conto economico i dati relativi al fatturato lordo, come di seguito tabellato:

ANNO	FATTURATO LORDO	FATTURATO LORDO corretto *
ANNO 2012	1.994.575 €	
ANNO 2013	1.801.136 €	
ANNO 2014	1.255.291 €	1.631.878 € (+30%)
<i>FATTURATO MEDIO DEL TRIENNIO</i>		1.809.196 €

* Nel caso in esame si è rilevato che il fatturato dell'anno 2014 sia stato influenzato dalla chiusura obbligatoria della struttura per due mesi nel periodo estivo, e pertanto questo è stato corretto per poter rientrare nelle condizioni di ordinarietà della stima in esecuzione.

Il canone di mercato relativo al possibile canone di locazione "ordinario" dell'hotel, è stato calcolato considerando che in un'attività alberghiera esso può variare tra il 20% e il 30% del fatturato annuale dell'attività. In considerazione della tipologia alberghiera a 4 stelle e dell'andamento dell'attività, si ritiene che un possibile gestore possa sostenere un canone di locazione pari al **25,00%** del fatturato lordo. Tale percentuale è stata applicata al fatturato medio dell'hotel in base ai dati del conto economico del Bilanci di esercizio relativo agli anni 2012, 2013, 2014.

Si calcola quindi il possibile canone annuo e mensile lordo:

Canone annuo lordo = € 452.299,11

Canone mensile lordo = € 37.691,59

Il reddito annuo lordo, considerando rate mensili anticipate, si ottiene calcolando il valore del canone di affitto annuo posticipato comprensivo di interessi. Considerando un valore dell'interesse stimato pari al 2,5 % da applicare alle singole rate di affitto si ha:

$$RL = € 452,299,11 + [€37.691,59 \times (0,025 \times 78/12)] = € 458.423,99$$

STIMA DEL REDDITO NETTO RN

Il più probabile valore da capitalizzare sarà stimato analiticamente secondo la seguente espressione:

$$R_N = R_L - (Q - S - Tr - A - Sf e Ines - I)$$

Dove:

RN = reddito netto normale medio annuo

RL = reddito annuo lordo mediamente ritraibile dal bene in condizioni normali

Q = quote di reintegrazione (2% su RL), manutenzione (4% su RL) ed assicurazione del fabbricato (5% su RL);

S = spese relative a servizi alberghieri accessori (5% su RL);

Tr = tributi vari (2% su RL);

A = spese per amministrazione generale (5% su RL);

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% su RL);

I = interessi al 6-8%, quali mancati redditi, sulle spese mediamente anticipate, ovvero sulla metà delle spese precedenti:

$$\frac{1}{2} (Q + S + Tr + A + Sf e Ines) \times r.$$

Si calcola quindi **RN = € 340.379,81.**

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione. In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento. La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

Il valore del ricavo netto annuo (RN) sarà attualizzato mediante l'applicazione di un adeguato saggio di capitalizzazione (r), la cui quantificazione assume fondamentale importanza nell'ambito del processo estimativo, e sarà definito in funzione del contesto relativo in cui il bene è inserito e dell'analisi del cd "aggiunte e detrazioni" da applicare al valore normale", correlate alle esternalità caratterizzanti il cespite stesso.

Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione, la letteratura in materia di estimo civile suggerisce i seguenti range:

DIMENSIONE DEL COMUNE	V _{min}	V _{max}
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Per il caso in esame sarà assunto come saggio di capitalizzazione la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati nella tabella precedente relativamente ad un “Centro di limitata dimensione”. Più specificatamente, il saggio di capitalizzazione r si può poi correggere eseguendo una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito ad alcune sue caratteristiche.

		Range	Motivazione	Valutazione
Caratteristiche di localizzazione	1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti	$\pm 0,22\%$	Immobile ubicato in zona industriale, distante oltre i 1000 m dal centro abitato; Zone non servite da servizio pubblico.	0,22%
	2) a Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati edifici pubblici, etc.)	$\pm 0,25\%$	Non sono presenti strutture collettive raggiungibili a piedi.	0,25%
	3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18\%$	L'immobile è ubicato in una zona industriale, che da più di 15 anni è in fase di calo.	0,15%
	4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,08\%$	L'area industriale non è soggetta ad attività produttive che provocano particolari condizioni di inquinamento ambientale, né atmosferico né acustico. All'esterno dell'area hotel non sono presenti aree a verde né pubbliche né private.	0,05%
	5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,06\%$	L'area è frequentata solo per l'accesso alle diverse attività produttive, pertanto i posti auto presenti sono quasi sempre liberi.	-0,06%
Caratteristiche di posizione	6) Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,36\%$	La panoramicità può ritenersi insufficiente, in quanto disponibile ai solo piani alti dell'edificio.	0,18%
	7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	$\pm 0,20\%$	La condizione di luminosità è buona, ma la prospicienza è scarsa.	0,05%
	8) Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	Si ritiene opportuno considerare una situazione di neutralità.	0,00%
	9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	$\pm 0,06\%$	Si ritiene opportuno considerare una situazione di neutralità.	0,00%

Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	$\pm 0,16\%$	Grado di finiture interne ed esterne è sufficiente. Il livello tecnologico degli impianti è sufficiente.	0,00%
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	$\pm 0,12\%$	Lo stato di conservazione interno ed esterno è sufficiente e non presenta problematiche strutturali.	0,00%
	12)	Età dell'edificio	$\pm 0,10\%$	L'immobile ha circa 13 anni.	-0,04%
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	$\pm 0,06\%$	Si ritiene opportuno considerare una situazione di neutralità.	0,00%
	14)	Suscettibilità di trasformazioni. Adattamenti e modifiche di destinazione	$\pm 0,04\%$	L'immobile per la sua vastità può essere adattato ad altri utilizzi, ma non del tipo industriale.	-0,01%
TOTALE					0,79%

Il saggio di capitalizzazione sarà pertanto pari a $r = 4,79\%$.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO TRAMITE CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si perviene, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame tramite la capitalizzazione dei redditi; la stima del suddetto valore si concretizza con la risoluzione della semplice e consueta espressione che, secondo i criteri della matematica finanziaria, fornisce "l'accumulazione iniziale di redditi annuo, costanti, posticipati e permanenti nel tempo di un immobile".

In formula:

$$V_M = R_N / r$$

$R_N = € 340.379,81$; $r = 4,79\%$

$V_M = 7.106.050,40 €$

Con arrotondamento a $V_{M-REDD} = 7.106.000,00 €$

4.3 APPROCCIO ANALITICO – METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il seguente metodo analitico conduce alla determinazione del "più probabile valore di costruzione" del complesso alberghiero tramite una procedura comparativa, sulla base della quale si assume

come parametro fondamentale il prezzo medio di costruzione (distinto per tipologie costruttive-funzionali) relativo a strutture alberghiere analoghe a quella oggetto della presente analisi; tale valore unitario (tenuto conto anche della qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, della vetustà delle strutture e della obsolescenza tecnologica e funzionale di sistemi, impianti e apparecchiature annesse al bene in esame) correlato a superficie e tipologia delle strutture costituenti l'intero complesso alberghiero, fornisce il valore di stima degli immobili in esame.

L'utilizzo del procedimento del costo di costruzione deriva dall'impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- **la stima del valore di mercato del terreno**
- **la stima del costo di costruzione a nuovo della struttura**
- **la stima del deprezzamento**

La stima del deprezzamento maturato riguarderà il deperimento fisico della costruzione, dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Applicheremo pertanto la seguente formula per il calcolo del valore di mercato:

$$V_{M-COSTR} = V_s + V_n - \Delta_{DF}$$

K_{costr}: ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P$)

V_s: Valore dell'area di sedime edificabile comprensivo di oneri finanziari ipotizzando il ricorso ad un finanziamento per 2 anni e spese notarili;

V_m: Valore probabile di mercato del fabbricato;

C_d: coefficiente di deprezzamento del bene;

K_c: Costo tecnico di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice (appaltatore) delle opere;

K_{up}: Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria;

Kus: Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria;

Oc: Oneri dovuti all'Ente locale per il "permesso di costruire";

Op: Oneri professionali (rilievi, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica; Direzione Lavori opere di urbanizzazione, architettoniche, strutturali e impiantistiche; progetto della sicurezza, collaudo strutturale, impiantistico, e edilizio amministrativo-contabile, pratiche presso il Catasto fabbricati, consulenze tecniche, fiscali, legali, di intermediazione);

Of: Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli Istituti di credito quale anticipazione;

Oass: Oneri assicurativi (esclusi quelli previdenziali ed assicurativi di pertinenza del Kc);

P: Profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa, per l'attività di coordinamento dei fattori della produzione, per le innovazioni apportate, per gli investimenti effettuati, per i rischi assunti.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Questo valore nella presente trattazione è stato stimato sulla base di compravendite effettuate negli ultimi anni su terreni presenti all'interno della stessa area industriale, note allo stesso esperto stimatore. Si può assumere come costo del lotto in esame un valore di circa 5 €/mq. .

Valore dell'area di sedime 5 €/mq	Spese notarili 5% Oneri finanziari pari al 12%	158.313,75 € + 18.997,65 = Vs = 177.311 €
--	---	--

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DEGLI EDIFICI

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- costo tecnico di costruzione comprensivo di utile di impresa Kc

Sono stati analizzati recenti capitolati per edifici/complessi edificati con caratteristiche simili a quelli in esame e destinati ad usi turistici-alberghieri, e sintetizzati come di seguito a seconda della tipologia di ambiente. Il costo parametrico viene quindi rapportato per ciascuna tipologia di costruzione alla superficie o al volume rilevato presso la struttura alberghiera in esame.

	TIPOLOGIA DI AMBIENTE DELL'ALBERGO	SUPERFICIE LORDA [mq]	VOLUME LORDO [mc]	COSTI PARAMETRICI		COSTO PER TIPOLOGIA [€]
A	PISCINA COPERTA	956,00	5.927,20	370	€/mq	€ 353.720,00
B	CENTRO BENESSERE	966,00	3.138,80	1000	€/mq	€ 966.000,00
C	COLLEGAMENTI, VANO SCALE, ASCENSORI	1.295,90	4.528,74	300	€/mc	€ 1.358.620,50
D	CAMERE	8.573,00	28.533,00	360	€/mc	€ 10.271.880,00
E	SALA RISTORANTE	428,20	2.654,84	950	€/mq	€ 406.790,00
F	HALL, INGRESSO	499,00	3.036,00	1000	€/mq	€ 499.000,00
G	CUCINA	739,50	3.860,70	600	€/mq	€ 443.700,00
H	SALE CONGRESSI	623,00	3.046,95	800	€/mq	€ 498.400,00
I	DEPOSITO	84,22	522,16	300	€/mq	€ 25.266,00
L	FORESTERIA	1.740,00	5.785,50	300	€/mc	€ 1.735.650,00
	COMPLESSIVO ALBERGO	15.904,82	61.033,89			
M	LOCALI TECNICI	1.244,22		320	€/mq	€ 398.150,40

COSTO € 16.957.176,90

	ESTERNI	SUPERFICIE LORDA [mq]	COSTI PARAMETRICI		COSTO PER TIPOLOGIA [€]
O	CAMPO GIOCO ATTREZZATO	557,00	500	€/mq	€ 278.500,00
P	PARCHEGGI	6.162,00	100	€/mq	€ 616.200,00
Q	AREE A VERDE	10.594,50	50	€/mq	€ 529.725,00
R	PISCINA ALL'APERTO	611,00	350	€/mq	€ 213.850,00
S	PERCORSI VIABILI (PEDONALI E CARRABILI)	12.230,50	100	€/mq	€ 1.223.050,00

COSTO € 2.861.325,00

COSTO DI COSTRUZIONE HOTEL € 19.818.501,90

Costo relativo alla costruzione comprensivo di utile di impresa

Kc = 19.818.501,90 €

- costi oneri per rilascio del provvedimento autorizzativo = Oneri costo di costruzione O_c + oneri di urbanizzazione primaria K_{up} e secondaria K_{us}

L'importo del contributo di costruzione è determinato in maniera generale, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e del D.M. 10/05/1977 n.801, commisurato al costo di costruzione per le destinazioni turistico-ricettive, nell'ordine del 4%. Non saranno calcolati i costi né per le opere di urbanizzazioni primarie, perché l'area al momento non dispone di possibilità di allacci, né per le opere di urbanizzazione secondaria previste a carico degli esecutori dell'opera.

Costi per il rilascio del provvedimento autorizzativo	4% di (K_c)=	$O_p = € 792.740,076$
--	----------------------------------	---

- oneri professionali O_p

Con riferimento ad un apprezzamento sintetico dei costi di costruzione, gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, attuariali, fiscali, di intermediazione, etc. sono individuati facendo riferimento alle tariffe vigenti dei vari organi professionali che non sono più le minime inderogabili. Variano ordinariamente dal 5% all'15% dei $K_c + K_{up} + K_{us}$.

Costi oneri professionali (progettazione, D.L. sicurezza cantiere etc.)	5% di $(K_c + K_{up} + K_{us})$=	$O_p = 847.858,85 €$
--	--	--

- oneri finanziari O_f

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p$), in ragione del 6-8% , oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito per tutto il tempo impiegato per la trasformazione. Si considera un finanziamento del 70% dell'importo di costruzione.

Oneri finanziari	Calcolati sul 70% $(K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p)$	$O_f = 1.502.137,06 €$
-------------------------	---	--

- oneri assicurativi O_{ass}

Si ritiene opportuno trascurare tale valore.

- profitto P

Si presuppone un'opera privata senza intermediazione di promotore.

Totale costi di trasformazione/costruzione $V_n = € 22.961.238 €$

STIMA DEL DEPREZZAMENTO

Il deterioramento fisico curabile può essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n

Si considerano di seguito le quattro categorie in cui può scomporsi l'opera del compendio immobiliare, con le proprie incidenze percentuali sull'intera struttura e la diversa vita utile:

categoria di opere	Incidenza %	Vita utile
Strutture	30,00%	100
Finiture e completamenti	35,00%	30
Impianti civili	30,00%	25
Impianti speciali	5,00%	25

Si calcola di seguito il deprezzamento fisico da considerare:

DEPREZZAMENTO FISICO	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n %	Incidenza Y (%)	Quota δ
Quote strutture	14	100	14,00	30	1,62
Quote finiture	14	30	46,67	35	10,11
Quote impianti	14	25	56,00	30	11,52
Quote impianti speciali	14	25	56,00	5	1,92
Deprezzamento totale %					-25,17
$\Delta DF =$					-€ 5.778.942,66

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO TRAMITE COSTO DI COSTRUZIONE

Con l'applicazione della forma inizialmente enunciata si può stimare il valore di mercato del bene secondo l'analisi del costruito:

Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato $V_{M-COSTR} =$	$V_s + V_n + \Delta DF$ € 17.359.606
---	--

4.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'HOTEL

Analizzando i valori ottenuti tramite i due diversi metodi di determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, si può osservare una evidente differenza nella stima, dovuto molto probabilmente al fatto che l'Hotel è stato realizzato con le agevolazioni del Contratto d'Area del Comune di Manfredonia, all'interno di un'area che avrebbe dovuto avere, negli anni successivi alla costruzione, un'augurata evoluzione industriale, che, in combinazione con la tendenza turistica dello stesso Comune ai piedi del Gargano, avrebbe così portato anche l'Hotel ad una crescita del proprio fatturato. Allo stato attuale la zona industriale in cui è collocata la struttura alberghiera non ha avuto la crescita prevista, con numerose aziende in chiusura e fallimento, e per questi motivi si è riscontrato un evidente divario fra il valore di mercato generato da una stima dell'effettivo fatturato e il valore di mercato generato dal costo di costruzione dell'intera struttura. Pertanto non si ritiene opportuno effettuare una media aritmetica dei due valori ottenuti, ma si rende necessaria una media pesata, che valorizzi maggiormente gli effettivi possibili ricavi ottenibili dalla struttura in esame, rispetto alla effettiva spesa per costruirlo, resosi affrontabile solo in quanto oggetto di finanziamento pubblico.

$$\frac{(V_{M-REDD} \times 65 + V_{M-COSTR} \times 35)}{100}$$

Inoltre sotto l'aspetto tecnico-funzionale occorre considerare delle detrazioni aggiuntive che discostano il bene dalla condizione ordinaria posta alla base delle metodologie precedentemente utilizzate.

	DETRAZIONE PER	DESCRIZIONE	COSTO
D1	RISTRUTTURAZIONE AREA DANNEGGIATA DA INCENDIO	Nel 2014 un incendio ha provocato danni ad una parte dell'albergo. I fumi dell'incendio divampato al piano terra nella zona del centro benessere hanno provocato danni anche ai due piani superiori. Negli anni successivi l'Hotel ha continuato la sua attività senza ristrutturare le aree interessate dall'incendio, che sono state confinate dal resto della struttura, evitando ogni accesso ad addetti e clienti. Per ripristinare il funzionamento di questa area è necessario prevedere una ristrutturazione dei locali interessati. Trattasi di una superficie complessiva di 1302 mq.	€ 651.000,00

D2

MANUTENZIONE
STRAORDINARIA PER
RIAVVIO

Poiché l'albergo è ad oggi fermo da 6 anni, rispetto alla condizione di ordinarietà di funzionamento ipotizzata nella stima effettuata nel paragrafo 4., c'è un conseguente logorio dell'immobile dovuto all'assenza delle manutenzioni ordinarie nel tempo. Pertanto anche se al momento della chiusura l'impianto era perfettamente funzionante, al riavvio sarà necessario prevedere una revisione principalmente del comparto impiantistico e delle aree/opere in esterno oggetto anche di possibili vandalismi, oltre che di un più facile deterioramento.

€ 695.708,69

Totale DETRAZIONI AGGIUNTIVE € 1.346.708,69

$V_M = € 9.348.053,41$

Il valore di mercato stimato e arrotondato è di € 9.348.000.

4. bis SUPERFICI IN FORMA TABELLARE

TIPOLOGIA DI AMBIENTE DELL'ALBERGO	SUPERFICIE LORDA [mq]
PISCINA COPERTA	956,00
CENTRO BENESSERE	966,00
COLLEGAMENTI, VANO SCALE, ASCENSORI	1.295,90
CAMERE	8.573,00
SALA RISTORANTE	428,20
HALL, INGRESSO	499,00
CUCINA	739,50
SALE CONGRESSI	623,00
DEPOSITO	84,22
FORESTERIA	1.740,00
COMPLESSIVO ALBERGO	15.904,82
LOCALI TECNICI	1.244,22

ESTERNI	SUPERFICIE LORDA [mq]
CAMPO GIOCO ATTREZZATO	557,00
PARCHEGGI	6.162,00
AREE A VERDE	10.594,50
PISCINA ALL'APERTO	611,00
PERCORSI VIABILI (PEDONALI E CARRABILI)	12.230,50

5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

I beni oggetto di esecuzione consistono in una struttura integrata congressistico ricettiva "alberghi-centro congressi-foresterie" (struttura alberghiera xxxxxxxxxx) in località Pariti, SS 89, area P.I.P.

La struttura è di piena proprietà (1/1) della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e pertanto non necessita di alcuna separazione in natura per la vendita.

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO N.1 –Struttura alberghiera in zona PIP Manfredonia

Dati catastali	<u>Fabbricati</u> : foglio 43 particella181 sub.1-sub.3-sub.4	
Ubicazione del complesso edilizio	Contrada Pariti di Canaglia denominazione Lotto 13/A	
Pertinenze e aree esterne in mq	CAMPO GIOCO ATTREZZATO	557,00
	PARCHEGGI	6.162,00
	AREE A VERDE	10.594,50
	PISCINA ALL'APERTO	611,00
	PERCORSI VIABILI (PEDONALI E CARRABILI)	12.230,50

Superfici coperte lorde in mq	PISCINA COPERTA	956,00
	CENTRO BENESSERE	966,00
	COLLEGAMENTI, VANO SCALE, ASCENSORI	1.295,90
	CAMERE	8.573,00
	SALA RISTORANTE	428,20
	HALL, INGRESSO	499,00
	CUCINA	739,50
	SALE CONGRESSI	623,00
	DEPOSITO	84,22
	FORESTERIA	1.740,00
	LOCALI TECNICI	1.244,22
Confini	L'immobile confina: -a Nord con via Euclide (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato; -a Sud con via Pitagora (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato; -a Est con altro lotto edificato; -a Ovest con una stradina interna dell'area Zona "Industriale".	
Prezzo del bene	€ 9.348.000	

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono in piena proprietà della società xxxxxxxxxxxxxxxx. La struttura ricettiva risulta chiusa dal 2015 pertanto è attualmente libera.

8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'

L'immobile al momento non ha utenze.

10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione della "Struttura integrata congressistico-ricettiva" in località Pariti, SS 89, area PIP, oggetto di accertamento, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati.

Si provvede di seguito ad esplicitare il percorso autorizzativo elencando i principali passaggi che hanno condotto all'esistente ed evidenziando le problematiche che hanno condotto alla chiusura della struttura nel 2015:

- data 15/04/2002: veniva rilasciata C.E n.51 al Sig. xxxxxxxxxxxx nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "xxxxxxxxxxxxxx) per la realizzazione di una struttura integrata congressistica ricettiva (alberghi- centro congressi-foresterie);

- data 5/07/2004: veniva rilasciato Permesso di Costruire n.191 al Sig. xxxxxxxxxa, per l'esecuzione di lavori in variante alla C.E n.51/02;

- data 16/05/2005: veniva rilasciato Permesso di Costruire n.130 al xxxxxxxxxxxx nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "xxxxxxxxxxxxxx per l'esecuzione di lavori in variante al Permesso di Costruire n.191/04;

- data 23/02/2006: DIA con Prot. n.7380 per la realizzazione di volumi tecnici per installazione di impianti tecnologici;

- data 15/12/2006: DIA con Prot. n. 45782 per l'esecuzione di lavori relativi alla redistribuzione degli ambienti interni;

- data 06/11/2007: DIA con Prot. n. 48524/07 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura della struttura alberghiera e opere impiantistiche necessarie per il corretto funzionamento dell'impianto stesso;

-data 22/04/2008: veniva rilasciata l'Agibilità con Prot. n.10130/08 alla xxxxxxxxxxxxxxxx esclusivamente per le strutture edilizie adibite ad "Albergo e Centro congressi". Detto parere è stato rilasciato con riferimento all'approvvigionamento di acqua potabile con autobotte autorizzata, giusta convenzione del 14/04/2008/ prot. n. 1079;

- data 15/09/2008: veniva rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxxxx la concessione per l'utilizzo delle acque sotterranee per uso igienico sanitario con riuso delle acque per uso antincendio ed irrigazione delle aree a verde;

-data 3/12/2008: veniva rilasciato certificato di prevenzione incendi alla xxxxxxxxxxxxxxxx;

-data 22/06/2009: DIA con Prot. n.25832 per l'esecuzione dei lavori di recinzione di confine;

-data 8/07/2009: Veniva rilasciata l'agibilità con Prot. n.38502/08 alla xxxxxxxxxxxxxxxx per le strutture edilizie adibite a residence facenti parti di una "struttura integrata congressistica-ricettiva alberghi-centro congressi-foresterie. Detto parere è stato rilasciato con riferimento all'approvvigionamento di acqua potabile mediante autobotte, giusta convenzione del 14/04/2008/ prot. n. 1079.

PROBLEMATICHE RELATIVE ALL'ACQUA POTABILE E SOSPENSIONE DELL'ATTIVITÀ.

-data 28/06/2014: veniva rilasciato dall'Asl il provvedimento di Sospensione della DIA differita per l'attività di bar-ristorante annesso all'Hotel xxxxxxxxxxxxxxxx. In seguito a controllo presso l'Hotel xxxxxxxxxxxxxxxx infatti, è stato riscontrato il non corretto approvvigionamento idrico, che avveniva, diversamente da quanto dichiarato nella DIA differita del 28/04/2014, mediante acqua di pozzo immessa in vasca a cielo aperto senza protezione alcuna dall'intrusione di animali, persone ed altro;

-data 08/07/2014: Revoca con Prot. n.22962/14 del certificato di agibilità prot. n. 10130/08 del 22/04/2008 relativo alla "Struttura integrata congressistico- ricettiva" e del certificato di agibilità prot. n. 38502/08 in data 08/07/2009 relativo alla struttura "residence alberghiera";

-data 30/07/2014: Viene rilasciata attestazione di ripristino agibilità della struttura integrata congressistico-ricettiva con asseverazione resa dall'arch. Domenico Diomede. L'approvvigionamento idrico a servizio della struttura avveniva quindi mediante autobotte di acqua potabile trasportata dalla ditta Spagnuolo Matteo autorizzata al servizio;

- data 27/03/2015: Viene notificato al SIAN dalla ditta Spagnuolo lo scioglimento del contratto di servizio relativo sia al trasporto di acqua potabile presso la struttura alberghiera xxxxxxxxxxxxxxxx avvenuto in data 01/12/2014 a causa del mancato pagamento delle fatture emesse, sia al servizio di espurgodella vasca Imhoff avvenuto in data 30/09/2014 sempre a causa dei mancati pagamenti;

-data 21/04/2015: Viene notificato dall'Asl provvedimento di sospensione (prot. n.14252) dell'attività di "bar-ristorante" e dell'utilizzo dell'acqua delle cisterne in quanto non poteva più essere destinata al consumo umano. L'ottenimento infatti del ripristino dell'agibilità della struttura in data 30/07/2014 era strettamente legato all'approvvigionamento idrico effettuato alla struttura mediante autobotte di acqua trasportata dalla ditta Spagnuolo. Considerato quindi che in data 01/12/2014 è stato risolto il contratto con la ditta Spagnuolo, e che è stato effettuato un campionamento dell'acqua prelevata dal rubinetto della cucina dal quale è emersa la non conformità dei parametri riguardanti la conducibilità e la torbidità dell'acqua, è stato emesso provvedimento di sospensione;

-data 23/04/2015: sospensione del Certificato di Prevenzione incendi rilasciato in data 03/12/2008 e rinnovato in data 20/01/2012 prot. n.961 del 26/01/2012;

-data 19/06/2015: il Comune di Manfredonia emetteva ordinanza Sindacale relativa all'inagibilità della struttura ricettiva turistica della xxxxxxxxxxxxxxxx per l'inidoneità dell'acqua di approvvigionamento;

- data 09/02/2019: La xxxxxxxxxxxxxxxx ha avanzato a mezzo pec al Comune di Manfredonia, la richiesta di restituzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versati per un importo rispettivamente di 161.551,00 € e di 219.969,68 €, in seguito al non ottenimento da parte del Comune di Manfredonia dell'allaccio dei servizi di adduzione idrica e degli scarichi fognari della struttura ricettiva ad oggi ancora chiusa.

DIFFORMITÀ

Si è constatato in fase di sopralluogo la presenza di difformità del costruito rispetto al progetto approvato con C.E n.51 del 15/04/2002 e successive varianti n.191 del 5/07/2004, n.130 del 15/05/2005, DIA prot. n. 7380 del 23/02/2006 e DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006, oltre che il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali.

Le planimetrie dettagliate di confronto sono riportate nell'**Allegato n.5** nel quale sono riportate le planimetrie dei vari piani della struttura rilevate in fase di sopralluogo, confrontate con i progetti autorizzati e le piante catastali.

Si riassume qui di seguito quanto meglio illustrato nell'Allegato n.5:

Particolare recinzione

La recinzione presente intorno alla struttura non è stata realizzata in conformità al progetto autorizzato con la Variante al Permesso di costruire n.191 del 5/07/2004 e alla DIA prot. n. 25831 del 22/06/2009. Infatti l'attuale recinzione presenta un basamento in c.a con doghe in legno sovrastanti, diversamente da quanto approvato nel progetto che prevedeva la realizzazione di una recinzione di confine con montanti e rete metallica.



Figura 31 – Recinzione

Vano tecnico

Il locale tecnico idrico e antincendio presente al piano interrato non è conforme al progetto di Adeguamento dell'impianto di adduzione del luglio 2014 autorizzato con il rilascio dell'agibilità del 30/07/2014 per diversa distribuzione degli spazi e l'esistenza di una vasca non prevista.

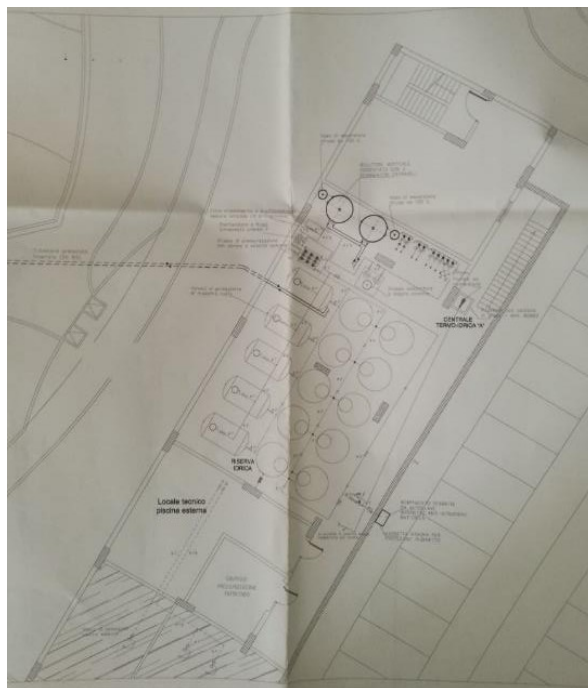


Figura 32 – Vano tecnico al piano interrato come da progetto autorizzato

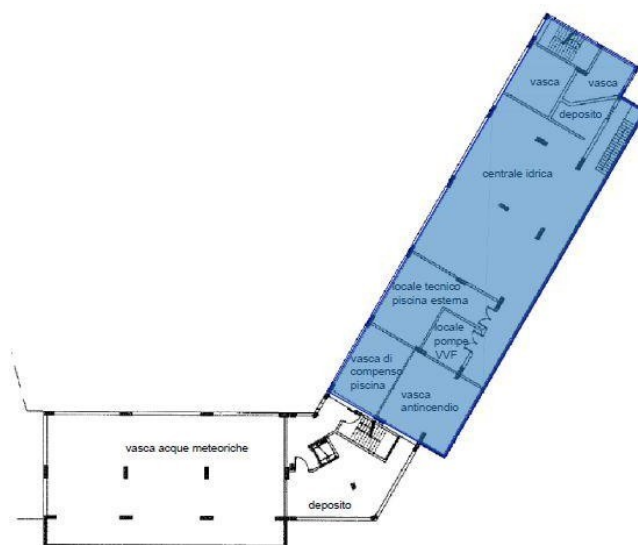


Figura 33 – Vano tecnico al piano interrato come da rilievo

Le piante catastali vigenti riportate in **Allegato n.1**, non corrispondono né al suddetto progetto né allo stato di fatto.

Piano Terra

Il piano terra presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato con DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006.

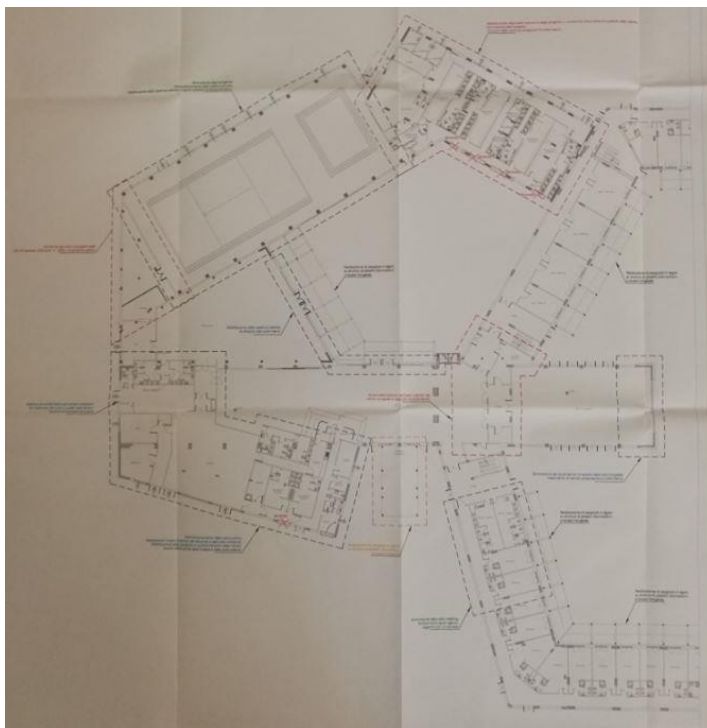


Figura 34 – Estratto di progetto: Piano terra come da progetto autorizzato

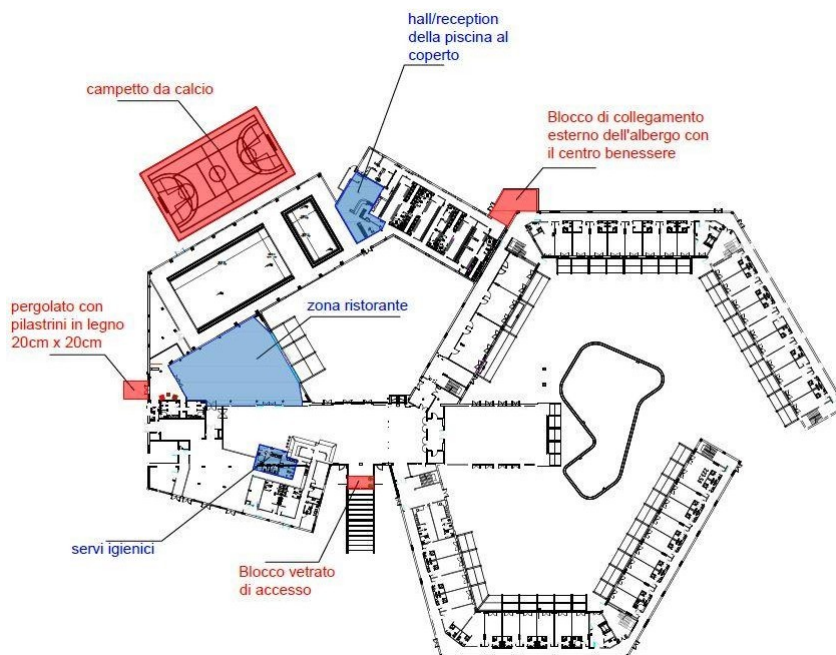


Figura 35 – Estratto dell'Allegato 5: Piano terra come da rilievo

Si evidenziano in rosso le opere non autorizzate (o comunque non rilevate nelle autorizzazioni comunali), mentre in blu le aree che presentano una diversa distribuzione degli spazi.

1. Blocco vetrato di accesso alla struttura alberghiera.



Figura 36 – Manufatto d’accesso all’albergo

2. Pergolato in legno con pilastri 20cmx20cm.



Figura 37 –Pergolato in legno rispettivamente sul lato a nord-ovest

3) Diversa distribuzione degli interni sia nella zona dei servizi igienici adiacenti alla hall d’ingresso, sia nella zona hall/reception della piscina al coperto, sia nella zona ristorante.



a)

b)

c)d)

Figura 38 –Servizi igienici a); b); c); d)



Figura 39 –Hall/reception della piscina al coperto



Figura 40 – Zona ristorante

4) Campetto da calcio attrezzato.

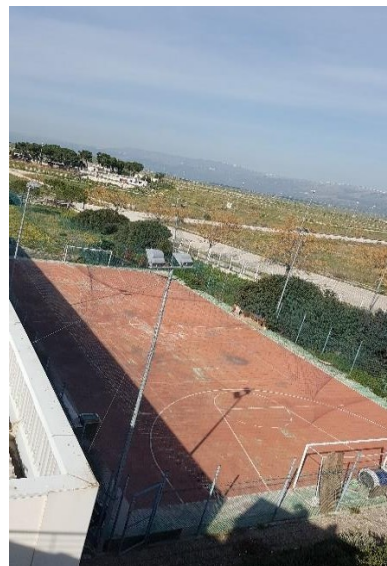


Figura 41 – Campo da calcio presente sul lato nord

5) Blocco di collegamento esterno dell'albergo con il "centro benessere".



Figura 42 – Vista esterna del blocco esterno dell'albergo di accesso al centro benessere



Figura 43 – Vista interna del blocco esterno dell'albergo di accesso al centro benessere

Le piante catastali vigenti sono conformi al progetto approvato.

Piano Primo

Il piano primo è stato realizzato in conformità al progetto autorizzato con DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006 e le piante catastali vigenti sono conformi all'esistente.

Piano secondo

Il piano secondo è stato realizzato in conformità al progetto autorizzato con DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006, e le piante catastali vigenti sono conformi alle planimetrie di progetto. È stato però realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un pergolato in legno con funzione di frangisole in corrispondenza della veranda antistante la sala meeting presente al secondo piano che affaccia sulla corte maggiore della struttura alberghiera.



Figura 44 – Pergolato in legno con pilastri 20cmx20cm

Si ritiene di valutare come di seguito esposto, le spese tecniche e le opere necessarie per adeguare l'esistente al progetto autorizzato, ottenere il rilascio del certificato di agibilità e altre problematiche tecniche:

	NOME SPESA	DESCRIZIONE	COSTO
S1*	SMONTAGGIO E SMALTIMENTO DEL FOTOVOLTAICO PRESENTE	Sulle coperture dei diversi edifici che compongono il complesso alberghiero è presente un impianto fotovoltaico da 300KWp, costituito da 1300 pannelli fotovoltaici da 230Wp ciascuno, per i quali, nel caso in cui la xxxxxxxxxxxxxxx non provvedesse alla rimozione prima della vendita, è necessario prevedere un costo imputabile alle attività di smontaggio, trasporto, trattamento adeguato, recupero e smaltimento del RAEE fotovoltaico, oltre che delle strutture metalliche e dei componenti elettrici accessori.	€ 32.499,20
S2	SANATORIE EDILIZIE, AGGIORNAMENTO CATASTALE, RISOLUZIONE DELLA PROBLEMATICACACQUE E NUOVA AGIBILITA'	All'interno del complesso alberghiero è stata riscontrata la presenza di una diversa distribuzione degli spazi in alcune zone, alcune volumetrie e di un campo da gioco non rientranti nelle autorizzazioni edilizie ottenute, pertanto sarà necessario prevedere una pratica di sanatoria edilizie delle suddette opere che comprenderà una spesa per la sanzione amministrativa e una spesa tecnica per la pratica. Bisognerà provvedere all'aggiornamento delle piante catastali e sarà necessario ottenere una nuova agibilità a risoluzione della problematica che ha condotto la struttura alla chiusura nel 2015.	€ 40.000,00

S3

REDAZIONE
ATTESTATO DI
PRESTAZIONE
ENERGETICA

Gli impianti presenti nella struttura sono attualmente inutilizzabili, pertanto onde evitare di inserire ai fini del calcolo un impianto simulato, con il rischio di ottenere una valutazione energetica non realistica, si è optato per non redigere l'attesto di prestazione energetica. Si rimanda la spesa all'effettiva vendita.

€ 5.000,00

Totale spesa € 77.499,20

Arrotondamento € 77.500,00

*** La spesa S1 sarà considerata solo se la società al momento della vendita non avesse già provveduto alla rimozione dei pannelli.**

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'intero apparato impiantistico presente è rimasto inutilizzato dal 2015 (anno di chiusura della struttura alberghiera) e di conseguenza, negli anni non sono state effettuate le dovute manutenzioni ordinarie e straordinarie e non vi è l'alimentazione elettrica e del gas.

Essendo pertanto l'impianto presente attualmente inutilizzabile, la redazione dell'APE comporterebbe l'inserimento ai fini del calcolo, di un impianto simulato. Non si è però ritenuto opportuno simulare l'impianto della struttura perché l'effettiva prestazione energetica dell'edificio, è molto influenzato dal tipo di soluzioni impiantistiche che si deciderà di adottare.

Si propone di redigere l'APE al momento della vendita valutando con il possibile acquirente la possibilità di riutilizzare l'impianto esistente o di sostituirlo con altra tipologia.

Il sottoscritto CTU, resta a disposizione per l'eventuale stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica al momento dell'effettiva vendita, su richiesta del notaio.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199

Per gli immobili non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199.

CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO

Le principali difformità rilevate in fase di sopralluogo e di esame del progetto approvato e delle planimetrie catastali, sono riportate in maniera grafica nell'**Allegato 5** e riassunte nel paragrafo 10.

SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO N.1	
DESTINAZIONE D'USO	Struttura integrata congressistico-ricettiva In Zona PIP(Manfredonia)
CITTA'	MANFREDONIA (FG)
INDIRIZZO	Contrada Pariti di Canaglia
COMPOSIZIONE	Struttura adibita ad Abergo e Centro Congressi comprensiva di piano seminterrato, terra, primo e secondo. Strutture adibite a residence comprensive di piano terra e piano primo. Locali cabine elettriche situate a Nord esternamente alla recinzione della struttura.
DATI CATASTALI	<u>Fabbricati</u> : foglio 43 particella 181 sub. 1-3-4
CONFINI	-a Nord con via Euclide (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato; -a Sud con via Pitagora (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato; -a Est con altro lotto edificato; -a Ovest con una stradina interna dell'area Zona "Industriale".
SUPERFICI COPERTE LORDE [mq]	

SUPERFICI SCOPERTE [mq]

CAMPO GIOCO ATTREZZATO	557,00
PARCHEGGI	6.162,00
AREE A VERDE	10.594,50
PISCINA ALL'APERTO	611,00
PERCORSI VIABILI (PEDONALI E CARRABILI)	12.230,50

PROPRIETA'

xxxxxxxxxxxxxxxxx 1/1

ANNO DI COSTRUZIONE

PERIODO DI COSTRUZIONE DAL 2002 AL 2009

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Ipoteca volontaria nn.11046/1838 del 09/05/a favore di IRFIS – MEDIO CREDITO DELLA SICILIA SPA gravante sugli immobili di proprietà della xxxxxxxxxxxxxx;
2. Ipoteca legale nn.10200/1167 del 10/06/2015 a favore di GESTIONE TRIBUTI SPA e contro xxxxxxxxxxxxxx;
3. Ipoteca legale nn. 18844/2266 del 12/09/2017 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro xxxxxxxxxxxxxx;
4. Atto di pignoramento nn.23579/17589 a favore di Fino 2 Securititation srl del 17/11/2017 contro xxxxxxxxxxxxl.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non Occupato

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

-data 15/04/2002: rilascio C.E n.51;
-data 05/07/2004: rilascio Permesso di Costruire n.191 in variante alla C.E n.51;
-data 16/05/2005: Permesso di Costruire n.130 in variante al Permesso di Costruire n.191/04;
-data 23/02/2006: DIA con Prot. n.7380;
-data 15/12/2006: DIA con Prot. n. 45782;
-data 06/11/2007: DIA con Prot. n. 48524/07;
-data 08/07/2014: Revoca con Prot. n.22962/14 del certificato di agibilità prot. n. 10130/08 del 22/04/2008 e del certificato di agibilità prot. n. 38502/08 in data 08/07/2009;
-data 30/07/2014: rilascio attestazione di ripristino agibilità ricettiva con asseverazione resa dall'arch. Domenico Diomede;
-data 21/04/2015: Provvedimento di sospensione prot. n.14252 dell'attività;
-data 19/06/2015: ordinanza Sindacale relativa all'inagibilità della struttura ricettiva turistica della xxxxxxxxxxxxxx per l'inidoneità dell'acqua di approvvigionamento;
- data 09/02/2019: richiesta da parte della xxxxxxxxxxxxxxal Comune di Manfredonia, di restituzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versati, per un importo rispettivamente di 161.551,00 € e di 219.969,68 €.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

REVOCATO

CONFORMITA' CATASTALE

Parziale

PREZZO BASE

€ 9.348.000

SPESE TECNICHE (paragrafo 10)	€ 45000,00
SPESE TECNICHE* (paragrafo 10)	€ 77.500,00*
VALORE A BASE D'ASTA	€ 9.303.000
VALORE A BASE D'ASTA*	€ 9.270.500*

SOMMARIA DESCRIZIONE

Struttura integrata congressistica ricettiva ubicata in area PIP (Zona Industriale) Manfredonia, composto da struttura adibita ad albergo e centro congressi (con un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un secondo piano) ed un blocco foresterie con due piani fuori terra in cui sono presenti complessivamente: n.181 camere da letto e 48 mini-appartamenti.

Trattasi di struttura in calcestruzzo armato realizzata in un periodo compreso fra il 2002 e il 2009. L'area si completa con aree a verde, area parcheggi, piscina esterna, campo da gioco attrezzato e locali tecnici esterni.

La struttura è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto elettrico, impianto antincendio, impianto di adduzione gas, impianto fotovoltaico, impianto di smaltimento delle acque reflue e impianto di adduzione. La struttura non è dotata di allaccio alla rete acquedottistica ma è dotata di serbatoi coibentati e boiler per l'approvvigionamento idrico. Le problematiche relative all'acqua potabile riscontrate hanno portato alla sospensione dell'attività nel 2015.

*** La spesa S1 indicata nel paragrafo 10 sarà considerata solo se la società al momento della vendita non avesse già provveduto alla rimozione dei pannelli.**

Manfredonia, 31/03/2021

il CTU

