



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2022

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CJSTODE:

Avv. ANNA MARIA TURANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ESTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ANTONIO ROSARIO ARCOVIO**

CF: RCVNRR65P28H579G

con studio in ROSSANO (CS) VIA C. TASCANO PAL. SAN PIO - SCALO

telefono: 0983290709

email: arco1965@libero.it

PEC: antoniorosario.arcovio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**Albergo in TARSIA** Località Ferramonti S.S. 18 SNC, della superficie commerciale di 2.92,77 mq

Fabbricato di tipo Alberghiero denominato Hotel Ferramonti, ubicato in località Ferramonti S.S. 18 Comune di Tarsia (cs). L'immobile oggetto di stima è situato in località Ferramonti S.S. 18 Comune di Tarsia (cs), più precisamente nella parte a ridosso del o svingolo autostradale Jscia TARSIA SUD. L'area, distante poco più di 6 km dal centro cittadino, presenta una vocazione turistica/ricettiva in virtù della presenza nei dintorni di attrazioni storiche paesaggistiche (lago di Tarsia ex campo di concentramento Ferramonti), e dello svingolo autostradale A2. Il bene in trattazione è stato realizzato in due fasi, un primo fabbricato realizzato in muratura negli anni 70, una seconda parte realizzato negli anni 80, quest'ultima parte non è stata mai terminata, allo stesso si accede dalla SS18, e ricadente secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G) nella zona territoriale omogenea di tipo ZONA F2 (Aree per attrezzature di interesse generale pubblico e/o privato).

Relativamente agli interventi edilizi eseguiti è possibile individuare un primo aggregato, costituito da una palazzina su tre livelli fuori terra destinate ad albergo e accessori, Ristorante, Cucina, Bar, Hall, Reception ed Uffici, inoltre una parte del primo piano è destinata a appartamento occupato del proprietario.

Il secondo aggregato realizzato in aderenza al primo, è costituito da una palazzina a 5 piani fuori terra che attualmente si presenta per la quasi totalità della superficie allo stato rustico privo di finiture, impianti, ed infissi.

L'attività si svolge nel primo aggregato, dispone di complessivamente di n°22 camere da letto, dislocate tra il primo e secondo piano, al piano terra si sviluppano gli spazi accessori e il servizio per l'attività ricettiva, Ristorante, Bar, Cucina, Ufficio, Reception, e veranda.

Dal punto di vista strutturale, i due corpi sono stati realizzati il primo aggregato in muratura, ed il secondo in cemento armato con fondazioni a travi rovesce. Le coperture sono state realizzate a due falde, con inelaiatura di travi travetti precompressi e relativo manto in tegole.

**Descrizione**

Dal piano terra si accede ad una piccolo Hall, dove trova collocazione al suo interno la Reception, il Bar ed alcuni vani adibiti ad uffici, e deposito, dal Hall si accede al Ristorante che misura una superficie di circa mq. 115,00 per la dotazione di circa 60 coperti. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Le finiture sono nel complesso sono di buona fattura. Il piano terra ospita anche la cucina fornita di spazi sufficienti per la preparazione dei pasti, e di una cassa frigorifera. Il tutto è rifinito con materiali in complesso di buona fattura, le pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica colore bianco, il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. Dalla cucina si accede alla corte esterna retrostante il fabbricato, tale corte misura una superficie di circa mq. 250 circa di cui una parte è coperta da due tettoie con struttura in ferro e manto di copertura in lamiera, misurano complessivamente una superficie di circa mq. 117,00, le stesse risultano realizzate prive di titolo abilitativo, dalla corte inoltre, tramite scala in acciaio si accede alla terrazza del primo piano tale scala risulta anch'essa realizzata priva di titolo abilitativo.

Attraverso le scale interne si accede al primo piano dove sono collocate n°7 camere da letto di tipologia standard dotate di servizio igienico al loro interno completo di lavabo, water, bidet, vasca/doccia, e di impianto di condizionamento ad aria fredda, la presenza dei balconi garantisce un buon livello di illuminazione, dallo stesso piano si accede anche ad un appartamento per civile

abitazione attualmente occupato dal proprietario tale appartamento è collocato per una parte nel primo aggregato, e per un'altra nel secondo aggregato (vedi pianta allegata) tale appartamento misura una superficie di mq 220,00 circa. Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intoracati al civile e tinteggiati con drop-pittura, le finiture scure nel complesso sono di buona fattura. Dall'appartamento si accede alla terrazza, sulla stessa è stato realizzato un vano della superficie di circa mq.10,00 in aderenza al fabbricato che attualmente ha la destinazione d'uso dispendiosa a servizio dell'appartamento, tale vano risulta costruito privo di titolo abilitativo (vedi pianta allegata).

Al piano secondo sono collocate n°15 camere da letto di tipologia standard dotate di servizio igienico al loro interno completo di lavabo, water, bidet, vasca/doccia, e di impianto di condizionamento caldo freddo, la presenza dei balconi garantisce un buon livello di illuminazione.

#### **Impianti tecnologici**

L'edificio risulta collegato alla rete fognante comunale.

Relativamente all'impianto elettrico, per ogni piano è stato previsto un quadro elettrico di distribuzione corredato da sistemi di protezione attivi e passivi.

L'impianto di climatizzazione calda e fredda è garantita da impianti singoli condizionatori a pompa di calore tipo split di Potenza nominale varia tra i 9000 e 12000 BTU. Tutti gli impianti tecnologici della struttura sono muniti di certificato di conformità rilasciato dalle rispettive ditte installatrici, così come riportato nel certificato di agibilità rilasciato dal comune di TARSIA in data 06/07/1993 (Vedi allegati).

Relativamente all'impianto antincendio, esiste un parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Potenza in data 12/07/2000 Parere n. 0716 prot. n. 17310. Parere di Conformità al progetto antincendio (Vedi allegati).

#### **Superamento barriere architettoniche**

Le strutture recettive, in quanto edifici privati aperti al pubblico, rientrano a pieno titolo nell'ambito di applicazione delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche. Nello specifico per queste tipologie di edifici vige il requisito della visitabilità, inteso come la possibilità, anche a persone con ridotta capacità motoria e sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico. Detto requisito si intende soddisfatto, ai sensi del Decreto Ministeriale 239/89, se tutte le parti comuni, un numero di stanze e zone all'aperto risultano accessibili ai soggetti disabili.

Nel dettaglio, le strutture recettive sono disciplinate dall'art. 5.3 del predetto decreto, il quale indica le seguenti prescrizioni:

il numero di stanze deve essere di almeno due (due +0 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più; qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che ne consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a rotelle; la loro ubicazione deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile;

Nel caso di trattamento, delle 22 camere di cui è dotata la struttura, nessuna è per disabili, pertanto occorre adeguare almeno 2 vani al piano terra per soddisfare i requisiti di cui Decreto Ministeriale 239/89

Relativamente alle aree comuni (hall e sala ristorazione) ed agli spazi esterni non sono presenti barriere architettoniche tali da impedire una comoda fruizione da parte di soggetti con ridotta capacità motoria o sensoriale. I percorsi, in relazione alle principali difficoltà di accesso, presentano un andamento semplice e regolare e sono privi di ostacoli che ne potrebbero ridurre la larghezza utile di passaggio.

#### **Pertinenze esterne**

La struttura si completa con un'area cortilizia adiacente al fabbricato per buona parte occupata da 2 tettoie dove sono ubicati suppellettili di proprietà del gestore, mentre l'area antistante oltre al portico che ha una superficie di mq. 123 circa, vi è collocato l'accesso all'albergo, ed un'area aiuola a parcheggio per gli ospiti dell'albergo.

## Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 22 - 61 - 289 (catasto fabbricati)

L'edificio che è formato da due aggregati si sviluppa su TRE piani fuori terra il primo aggregato costruito nel 1974, su CINQUE piani fuori terra secondo aggregato costruito nel negli anni 80 e mai terminato (vedi documentazione fotografica allegata)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.592,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	11/04/2023

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da società [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 02/01/2021 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Alla data del sopralluogo l'immobile è gestito dalla società [REDACTED] stipulato in data 02/01/2021

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

1. ISCRIZIONE del 16/10/2000 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 14417 del 12/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. ISCRIZIONE del 27/03/2003 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 8620 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 21130 del 24/03/2003.
2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a Favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 48 Particella 22 graffate Fg. 48 Particella 61
3. ISCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 1168 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1626/34 del 09/04/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Numero di repertorio 1626/34 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA [REDACTED] su Tarsia Foglio 48 Particella 22 Subalterno graffate Foglio 48 Particella 61, Tarsia Foglio 33 Particella 228, Tarsia

- Foglio 48 Particella 145 Particella 146 Particella 170 Particella 171.
4. ISCRIZIONE del 02/09/2008 - Registro Particolar [redacted] co ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 33991/13859 del 01/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "TARSIA"(CS) co [redacted]  
[redacted] Foglio 48 Particella 22 Subalterno graffate Foglio 48 Particella 61 Foglio 48 Particella 289.
  5. ISCRIZIONE del 19/02/2010 - Registro Particolar [redacted] bblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1016/34 del 17/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA [redacted] Tarsia Foglio 48 Particella 22 Subalterno graffate Foglio 48 Particella 6.
  6. TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolar [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 423/2012 del 27/03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA SOC. COOP. AR.L. Ln AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA Sede TARSIA (CS) (Richiedente AVV. SALVATORE GIAMMARIA VIA S. CRISANZIO 167 BARI) contro [redacted]  
[redacted] su Tarsia Foglio 48 Particella 22 Subalterno graffate Foglio 48 Particella 61 Foglio 48 Particella 289.
  7. TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolar [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI CASTROVILLARI Repertorio 28 del 25/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIA favore di BCC NPLS 2018 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04942020256 (Richiedente: BCC NPLS 2018 S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI, 1 CONEGLIANO (TV), con [redacted]  
[redacted] Tarsia Foglio 48 Particella 22 Subalterno graffate Foglio 48 Particella 61 Foglio 48 Particella 289.
  8. TRASCRIZIONE del 09/05/2022 - Registro Particolar [redacted] Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 33991 del 01/09/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
  9. ISCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolar [redacted] bblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 21130 del 24/03/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1302 del 2003

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Demanie giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale. Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Inscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sequestri: Nessuna.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre Limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

GU [REDACTED] (1) Proprietà 4/6  
[REDACTED] (1) Proprietà 1/6  
[REDACTED] (1) Proprietà 1/6

DEUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/06/2006 - UU Sede COSENZA (CS) Registrato n. 1047 registrato in data 10/06/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 15029.1 2003 - Pratica n. CS0278533 in atti dal 23/06/2008

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tarsia in data 13/02/2023 Prot. UOO 000 626

Attestazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tarsia in data 13/02/2023 Prot. 1627

**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. 4, intestata a Miraceo Atarasio, e Gaudente Francesca, per lavori di per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO PER ALBERGO BAR RISTORANTE agibilità del 06/07/1993.

Il titolo è riferito solo al piano terra, e piano Primo FABBRICATO PER ALBERGO BAR RISTORANTE.

Corpo A: Fabbricato in muratura costruito con licenza di COSTRUZIONE del 04/02/1974 N. 4, intestata a [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO PER ALBERGO BAR RISTORANTE Autorizzazione a costruire del 15/04/1971 Prot. 7434 rilasciata dall' Ufficio del Genio Civile di Cosenza a nome [REDACTED]

[REDACTED] lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO PER ALBERGO BAR RISTORANTE Autorizzazione all'agibilità rilasciata in data 06/07/1993 riferita relativamente al piano terra, e piano Primo FABBRICATO PER ALBERGO BAR RISTORANTE

[REDACTED]

C.E. in sanatoria n°04/2002, intestata a Miraceo Atarasio, per lavori di Ampliamento ALBERGO, rilasciata il 18/02/2002 con il n. 04/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in aderenza al corpo A, costruito in C.A. a 5 piani fuori terra.

Corpo B: Fabbricato in aderenza al corpo A, costruito in C.A. a 5 piani fuori terra, realizzato abusivamente e in seguito sanato con Concessione edilizia in sanatoria n.04/2002 rilasciata in data 18/02/2002, in testata a M. [REDACTED] attualmente l'immobile è allo stato rustico. A seguito del rilascio della C.E. in sanatoria, la ditta Miracec deve al comune di Tarsia A SALDO degli oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione la somma di EURO 5693,94, oltre gli interessi dovuti per legge. Il tutto è certificato dall'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Tarsia, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13/02/2023

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona STRUMENTO URBANISTICO P.R.G. ZONA F3 (Aree per attrezzature di interesse generale pubblico e/o privato).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti sia la piano terra che al piano primo, e secondo, in particolare al Piano Terra Zona Cucina, Zona uffici e Deposito, ed altri ambienti interni, Piano Primo Appartamento attuale Proprietario  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.  
Fabbricato realizzato con concessione edilizia in sanatoria ad oggi non completato, difforme perchè i lavori in concessione edilizia non sono stati mai completati ad esclusione di una parte posta al primo piano che fa parte dell'appartamento dove alloggia il proprietario.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI  
Questa situazione è riferita solamente a TUTTO IL FABBRICATO

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: • Piano Terra realizzazione nello spazio di corte di n°2 tettoie, ed una scala di accesso alla terrazza in metallo, manufatti realizzati prive del titolo abilitativo; • Piano Terra, realizzazione di n°2 edifici in aderenza al fabbricato esistente, uno sul lato Nord che si trova in stato Grezzo da rifinire che misura una superficie di circa mq 20, e l'altra posta in aderenza sul lato sud anch'esso allo stato Grezzo che misura una superficie di circa mq 15; • Piano Primo, realizzazione di vano Sulla terrazza posta al piano primo in aderenza all'appartamento del proprietario.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TARSIA LOCALITÀ FERRAMONTI S.S. 18 SNC

ALBERGO

## DESCRIZIONE

**Albergo** in TARSIA Località Ferramonti S.S. 13 S.N.2, della superficie commerciale di 24.92,77 mq. Fabbricato di tipo Alberghiero denominato Hotel Ferramonti, ubicato in località Ferramonti S.S.13 Comune di Tarsia (cs). L'immobile oggetto di stima è situato in località Ferramonti S.S.13 Comune di Tarsia (cs), più precisamente nella parte ardesiosa del c/svingolo autostradale Uscia TARSIA SUD. L'area, distante poco più di 6 km dal centro cittadino, presenta una vocazione turistica/ricettiva in virtù della presenza nei dintorni di attrazioni storiche e paesaggistiche (lago di Tarsia ex campo di concentramento ferramonti), e dello svingolo autostradale A2. Il bene in trattazione è stato realizzato in due fasi, un primo fabbricato realizzato in muratura negli anni 70, una seconda parte realizzato negli anni 80, quest'ultima parte non è stata terminata, a lo stesso si accede dalla SS18, e ricadente secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G) nella zona territoriale omogenea di tipo ZONA E3 (Aree per attrezzature di interesse generale pubblico e/o privato).

Relativamente agli interventi edilizi eseguiti è possibile individuare un primo aggregato, costituito da una palazzina su tre livelli fuori terra destinata ad albergo e accessori, Ristorante, Cucina, Bar, Hall, Reception ed Uffici, inoltre una parte del primo piano è destinata a appartamento occupato del proprietario.

Il secondo aggregato realizzato in aderenza al primo, è costituito da una palazzina a 5 piani fuori terra che attualmente si presenta per la quasi totalità della superficie allo stato rustico privo di finiture, impianti, ed infissi.

L'attività si svolge nel primo aggregato, dispone di complessivamente di n°22 camere da letto, dislocate tra il primo e secondo piano, al piano terra si sviluppano gli spazi accessori e il servizio per l'attività ricettiva, Ristorante, Bar, Cucina, Ufficio, Reception, e veranda.

Dal punto di vista strutturale, i due corpi sono stati realizzati il primo aggregato in muratura, ed il secondo in cemento armato con fondazioni a travi rovesce. Le coperture sono state realizzate a due falde, con inelastatura di travi travetti precompressi e relativo manto in tegole.

**Descrizione**

Dal piano terra si accede ad una piccolo Hall, dove trova collocazione al suo interno la Reception, il Bar ed alcuni vani adibiti ad uffici, e coperto, dal Hall si accede al Ristorante che misura una superficie di circa mq. 115,00 per la dotazione di circa 60 coperti. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura a. Le finiture sono nel complesso sono di buona fattura. Il piano terra ospita anche la cucina fornita di spazi sufficienti per la preparazione dei pasti, e di una cella frigorifera. Il tutto è rifinito con materiali in intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. Dalla cucina si accede alla corte esterna retrostante il fabbricato, tale corte misura una superficie di circa mq. 250 circa di cui una parte è coperta da due terrazze con struttura in ferro e manto di copertina in lamiera, misurano complessivamente una superficie di circa mq. 117,00, le stesse risultano realizzate prive di titolo abilitativo, dalla corte inoltre, tramite scala in acciaio si accede alla terrazza del primo piano tale scala risulta anch'essa realizzata priva di titolo abilitativo.

Attraverso le scale interne si accede al primo piano dove sono collocate n°7 camere da letto di tipologia standard dotate di servizio igienico al loro interno completo di lavabo, water, bidet, vasca/doccia, e di impianto di condizionamento e deumidificatore, la presenza dei balconi garantisce un buon livello di illuminazione, dallo stesso piano si accede anche ad un appartamento per civile abitazione attualmente occupato dal proprietario, tale appartamento è collocato per una parte, nel primo aggregato, e per un'altra nel secondo aggregato (vedi pianta allegata). Tale appartamento misura una superficie di mq. 220,00 circa, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Le finiture sono nel complesso sono di buona fattura. Dall'appartamento si accede alla terrazza, sulla stessa è stato realizzato un vano di superficie di circa mq. 10,00 in aderenza al fabbricato che attualmente ha la destinazione d'uso dispensa a servizio dell'appartamento, tale vano risulta costruito privo di titolo abilitativo (vedi pianta allegata).

Al piano secondo sono collocate n°15 camere da letto di tipologia standard dotate di servizio

igienico al loro interno completo di lavabo, water, bidet, vasca/doccia, e di impianto di condizionamento caldo freddo, la presenza dei balconi garantisce un buon livello di illuminazione

#### **Impianti tecnologici**

L'edificio risulta collegato alla rete fognante comunale.

Relativamente all'impianto elettrico, per ogni piano è stato previsto un quadro elettrico di distribuzione corredato da sistemi di protezione attivi e passivi.

L'impianto di climatizzazione calda e fredda è garantita da impianti singoli condizionatori a pompa di calore tipo split di Potenza nominale varia tra i 5000 e 12000 BTU. Tutti gli impianti tecnologici della struttura sono muniti di certificato di conformità rilasciato dalle rispettive ditte installatrici, così come riportato nel certificato di agibilità rilasciato dal comune di TARSIA in data 06/07/1993 (Vedi allegati).

Relativamente all'impianto antincendio, esiste un parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza in data 12/07/2000 Pratica 10716 prot. n. 17310. Parere di Conformità al progetto antincendio (Vedi allegati).

#### **Superamento barriere architettoniche**

Le strutture recettive, in quanto edifici privati aperti al pubblico, rientrano a pieno titolo nell'ambito di applicazione delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche. Nello specifico per queste tipologie di edifici vige il requisito delle visitabilità, inteso come la possibilità, anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico. Detto requisito si intende soddisfatto, ai sensi del Decreto Ministeriale 239/89, se tutte le parti comuni, un numero di stanze e zone all'aperto risultano accessibili ai soggetti disabili.

Nel dettaglio, le strutture recettive sono disciplinate dall'art. 5.3 del predetto decreto, il quale indica le seguenti prescrizioni:

il numero di stanze deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più; qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che ne consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a rotelle; la loro ubicazione deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

Nel caso in trattazione, delle 22 camere di cui è dotata la struttura, nessuna è per disabili, pertanto occorre adeguare almeno 2 vani al piano terra per soddisfare i requisiti di cui Decreto Ministeriale 239/89

Relativamente alle aree comuni (hall e sala ristorazione) ed agli spazi esterni non sono presenti barriere architettoniche tali da impedire una comoda fruizione da parte di soggetti con ridotta capacità motoria o sensoriale. I percorsi, in relazione alle principali direttrici di accesso, presentano un andamento semplice e regolare e sono privi di ostacoli che ne potrebbero ridurre la larghezza utile di passaggio.

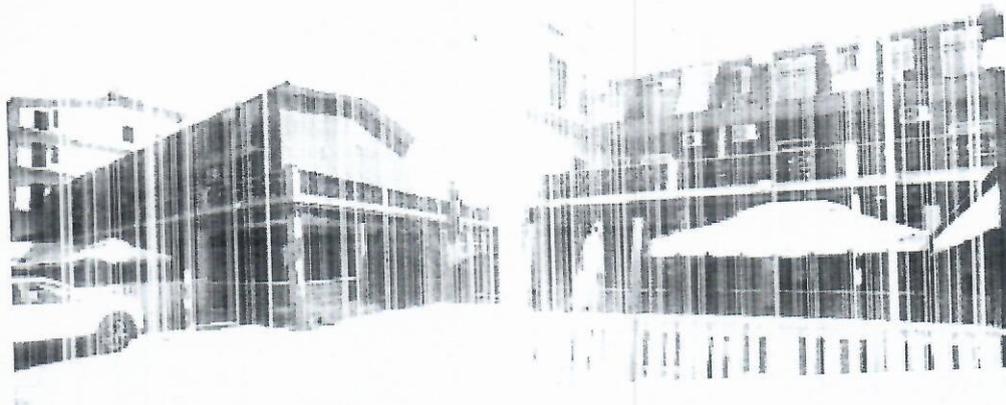
#### **Pertinenze esterne**

La struttura si completa con un'area cortilizia retrostante il fabbricato per buona parte occupata da 2 tettoie dove sono ubicati suppellettili di proprietà del gestore, mentre l'area antistante oltre al portico che ha una superficie di mq. 123 circa vi è collocato l'accesso all'albergo, ex. un area aiuola a parcheggio per gli ospiti dell'albergo.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 22 - 61 - 289 (catasto fabbricati)

L'edificio che è formato da due aggregati si sviluppa su TRE piani fuori terra il primo aggregato costruito nel 1974, su CINQUE piani fuori terra secondo aggregato costruito nei negli anni 80 e mai terminato (vedi documentazione fotografica allegata)



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono COSENZA E CASSANO ALLC JONIO ). Il traffico nella zona è locale i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Tarsia, e Campo di Concentramento Ferramonti.

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 200 mt.

★ ★ ★

**QUALITÀ PRATICHE INDICATIVE (M40-TE):**

esposizione:

★ ★ ★

luminosità

★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★

impianti tecnici:

★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

★ ★ ★

servizi

★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Impianti tecnologici**

L'edificio risulta collegato alla rete fognante comunale.

Relativamente all'impianto elettrico, per ogni piano è stato previsto un quadro elettrico di distribuzione corredato da sistemi di protezione attivi e passivi.

L'impianto di climatizzazione calda e fredda è garantita da impianti singoli condizionati a pompa di calore tipo split di Potenza nominale varia tra i 9000 e 12000 BTU. Tutti gli impianti termologici della struttura sono muniti di certificato di conformità rilasciato dalle rispettive ditte installatrici, così come riportato nel certificato di agibilità rilasciato dal comune di TARSIA in data 06/07/1993 (vedi allegati).

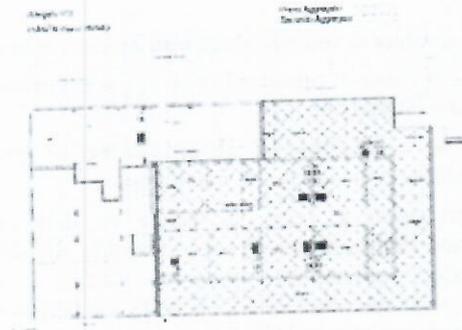
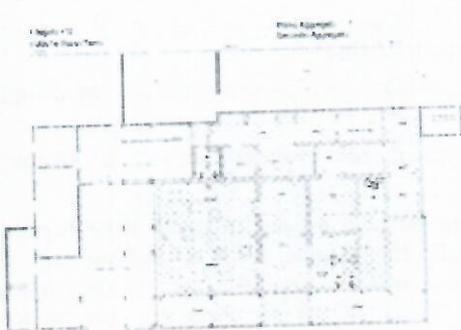
L'Immobile non è in possesso di certificato di prestazione energetica (APE)

**CONSISTENZA**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ALBERGO	3.030,00	x	85,57 %	=	2.592,77
<b>Totale:</b>	<b>3.030,00</b>				<b>2.592,77</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro metro quadro, confrontando agenzia immobiliari del luogo e raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili con destinazione turistico-recettiva. Detto procedimento infatti risulta maggiormente indicato per la stima di immobili presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica. Di fatti, per il fabbricato in oggetto ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazioni di beni simili da cui estrapolare i dati per un confronto diretto e relativa stima sintetica/comparativa.

L'utilizzo di un metodo finanziario, basato sul principio per cui il valore di mercato di un'azienda è pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che essa è e sarà in grado di generare, potrebbe non essere nel caso in trattazione la migliore strada percorribile. Infatti della struttura in essere funzionante nei vari periodi dell'anno con picchi che sono solo nel periodo primaverile oppure estivo, impatti sul fatturato e sulla copertura dei costi fissi, di conseguenza, seppur indirettamente, anche sulla valutazione eventualmente effettuata mediante un metodo di questo tipo.

Il procedimento di stima con il cosiddetto costo di riproduzione deprezzato, discendente dal criterio del valore di surrogazione, appare il più idoneo per formulare un corretto giudizio di stima. Detto procedimento consente di valutare beni immobili partendo dalla constatazione che gli stessi hanno un valore almeno pari al loro costo di produzione.

### Calcolo del valore del bene

La determinazione del valore viene operata aggiungendo al valore di mercato del suolo sul quale i beni insistono una somma ottenuta sottraendo dal costo lordo di produzione (ricostruzione a nuovo) di un particolare manufatto, una aliquota che ne tenga in considerazione l'età, l'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale.

Nello specifico, il valore del costo di riproduzione deprezzato del manufatto in questione deriverà dalla risoluzione della seguente espressione:

$$V_{rd} = V_s + [K_{pr} (1 - D)]$$

Dove:

$V_s$  è il valore di sedime urbanizzato su cui è stato realizzato il bene;

$K_{pr}$  è il costo di riproduzione a nuovo del manufatto stimato analiticamente mediante un computo metrico estimativo;

$D$  è un coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica e del livello di manutenzione generale del manufatto.

Relativamente al valore di sedime  $V_s$ , dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni aventi ad oggetto suoli non urbanizzati ubicati nel comune di TARSIA ricadenti secondo lo strumento urbanistico comunale nella zona territorial STRUMENTO URBANISTICO PR.G. ZONA F3 (Aree per attrezzature di interesse generale pubblico e/o privato), omogenea di tipo viene dichiarato un valore a fini fiscali di circa 18,00 €/mq.

Foglio 48 Particelle 22, 61, 289, sulla quale insiste il fabbricato oggetto di trattazione ha una superficie di 5500 MQ; tenendo conto del prezzo/mq appena citato, il valore di sedime dovrebbe verosimilmente essere di 110.000,00 €. Al valore dedotto è necessario sommare quale incidenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria un importo pari a 15,50 €/mq, che rapportato alla superficie fondiaria corrisponde a 82.250,00 €. Ne deriva un ammontare di 195.250,00 €.

Il costo di riproduzione  $K_{pr}$  è dato dalla sommatoria dei seguenti addendi:

1.  $K_t$  - costo tecnico di costruzione;
2.  $C_u$  - oneri concessori (urbanizzazione secondaria e costo di costruzione);
3.  $C_p$  - oneri professionali (riferiti alla progettazione, direzione lavori ecc.);
4.  $C_f$  - oneri finanziari per il costo del capitale;
5.  $P$  - profitto ordinario al lordo di spese e imposte del promotore immobiliare.

#### 1. Determinazione del costo di costruzione

È stato calcolato analiticamente attraverso una stima sommaria dei costi; dalle ricerche effettuate sono risultati i seguenti dati:

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Reggio Calabria, ha redatto (10/2016) un prospetto dei valori unitari da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E. Relativamente agli alberghi con struttura in MURATURA e rifiniture di buona qualità, il valore unitario di mercato al netto dell'area di sedime è variabile da € 300,00 a € 500,00 al mq. Per alberghi da 2 stelle come nel nostro caso.

L'applicativo sviluppato dal CNAIFPC (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori) di concerto con CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato dell'Edilizia), messo a disposizione di C.T.E. e C.T.P., in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giuridici del D.M. 14/2012, fornisce per alberghi a due stelle da realizzare nel comune di TARSIA un costo di costruzione di 809,00 €/mq (di cui il 49,85% per lavori edili, 36,15% per lavori strutturali, 4,6% per impianti elettrici, 9,84% per altri impianti).

In considerazione dei citati dati e delle informazioni reperite sul mercato, sono stati ritenuti verosimili i seguenti costi di costruzione:

- Camere, spazi accessori e di servizio per l'attività recettiva: 400,00 €/mq;

- Locali deposito: 300,00 €/mq (applicata una riduzione sul costo di costruzione delle camere del 25 % avendo tenuto conto del piano, del grado di finitura e della destinazione d'uso);
- Locali acrici: 300,00 €/mq (applicata una riduzione sul costo di costruzione delle camere del 37,5% avendo tenuto conto del piano, del grado di finitura e della destinazione d'uso);
- fabbricato a RUSTICO : 250,00 €/mq (applicata una riduzione sul costo di costruzione delle camere del 40% avendo tenuto conto del piano, del grado di finitura e della destinazione d'uso)

€/mq. Applicando detti costi alle superfici si ha **VALORE € 765.950,00** (vedi Tabella 1 nell'allegato I relazione di Valutazione)

#### Determinazione degli oneri concessori

Il comune di Tarsia ha comunicato il Contributo di costruzione che è uguale al 4% del costo di costruzione documentato.

Gli Oneri di Urbanizzazione sono invece di € 0.50/mc di cui € 0.37 primarie e € 0.13 secondarie. Tenendo conto di un volume fuori terra complessivo di circa 8005 mc, l'equivalente contributo da corrispondere è di 4002,50 €.

Contributo di costruzione: per la sua determinazione il comune di Tarsia considera ad oggi un costo dell'edilizia residenziale di 198,10 €/mq (non aggiornato mediante indici ISTAT); tenuto conto di una superficie complessiva di circa 2593,00 mq, calcolata computando al 60% le superfici degli accessori, il costo di costruzione equivalente è di € 513.573,30. Applicando a detto costo una percentuale del 4% per il calcolo del contributo, si deduce un importo di 20.546,00 €.

#### Determinazione degli oneri professionali

Possono essere calcolati forfettariamente per una percentuale pari al 10% del Ktc + Ou (venendo le opere di urbanizzazione realizzate a scemputo degli oneri concessori), cui vanno aggiunti gli oneri previdenziali e fiscali. Tenuto conto di un costo di costruzione di € 765.950,00 e di oneri concessori calcolati in € 24.550,00, gli oneri professionali saranno pari a € 76.595,00 cui va aggiunto un 26% relativo alla Cassa previdenziale ed all'I.V.A. per un totale di € 96.509,70

#### Determinazione degli oneri finanziari

Vengono stimati sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale sulla somma di costo di costruzione, oneri concessori e professionali, in ragione del 4%. Essendo:

$$Ktc + Ou + Op = (€ 765.950,00 + € 96.509,00 + € 24.550,00) = 887.009,00 €$$

Si avrà

$$Of = € 35.480,36$$

#### Determinazione del profitto del promotore

Al promotore spetta il profitto quale remunerazione del rischio, del coordinamento e della gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione. Avendo stimato il costo di costruzione in € 765.950,00, detto profitto, stimato sinteticamente nella misura del 10% risulterà essere di € 76.595,00.

Il costo di riproduzione Kpr risulta quindi essere:

Ktc Costo tecnico di costruzione € 765.950,00

Ou Oneri concessori € 24.550,00

Op Oneri professionali € 96.509,70

Of Oneri finanziari € 35.480,36

P Profitto del promotore € 76.595,00

**Somma € 999.085,06**

Il coefficiente di deprezzamento D è funzione principalmente dell'età dell'edificio e quindi del suo stato conservativo/manutentivo; viene stimato mediante la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), in funzione degli anni di vita trascorsa dalla realizzazione del manufatto e

della sua presunta vita utile, così espressa:

$$D = \left[ \frac{(A + 20)^2}{140} \right] - 2,36$$

in cui:

il coefficiente A deriva dal rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto;

- Gli altri valori numerici sono valori fissi desunti dalla prassi professionale.

La presunta vita utile di un fabbricato è stata assunta in 60 anni, come media ponderata dei valori riportati in letteratura oscillanti da 40 a 80 anni

Si ha quindi:

Anno di effettuazione della stima 2023

Anno di ultimazione del manufatto 1993 (rilascio certificato di agibilità)

Anni di vita trascorsa 30

Anni di vita utile presunta 60

$$A = (30/60) \times 100 = 50$$

$$D = \left[ \frac{(A + 20)^2}{140} \right] - 2,36 = \left[ \frac{(50 + 20)^2}{140} \right] - 2,36 = 32,14\% = 0,3214$$

Il coefficiente da applicare alla formula del costo di riproduzione deprezzato è dunque pari a 0,3214; ritenibile veritiero alla luce della recente costruzione del fabbricato e del più che sufficiente stato conservativo e manutentivo generale.

Il valore del bene può quindi essere ricavato come segue:

$$Vrd = V_s - [Kpr(1 - 0,3214)] = V_s + [Kpr(0,6786)] =$$

$$= €. 19.500,00 + [€. 999.085,06 \times (0,6786)] = €. 677.979,12$$

$$= €. 19.500,00 + €. 677.979,12 = €. 872.979,12$$

Si è pervenuti quindi al seguente risultato:

**Lotto 1: il valore di mercato dell'immobile è di € 872.980,00**

#### A.DI TRARRE:

Dal valore sopra stimato dovranno essere detratti i seguenti costi per ripristino stato dei luoghi:

Lavori per demolizioni e ripristino dei luoghi, e per lavori per adeguamento stanze per portatori di handicap secondo la normativa in senso del Decreto Ministeriale 239/89.

Nel dettaglio, le strutture recettive sono disciplinate dall'art. 5.3 del predetto decreto, il Costo stimato circa è 23.000,00

• Spese tecniche SCIA e DOCFA e SCA	€ 10.000,00 circa
• Spese per Sanzioni SCIA e SCA	€ 5.000,00 circa
• Spese Catastali	€ 4.000,00 circa

PER ONERI DA VERSARE AL COMUNE € 8000,00 Compresi Interessi legali ad oggi

TOTALE € 50.000,00

Tenuto conto delle decurtazioni di cui sopra si assume il seguente valore:

**VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 872.980,00 - € 50.000,00 = € 822.980,00**

**VALORE COMPLESSIVO € 822.980,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a carico:

**872.980,00**

ufficio tecnico di COMUNE DI TARSIA, agenzie DELLA ZONA DI TARSIA E PAESI LIMITROFI, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: L'agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Reggio Calabria, ha redatto (10/2016) un prospetto dei valori unitari da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E.

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONI DI MERCATO (OMV)**

ID	descrizione	consistenza	cons. ac. es. di	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.592,77	1,00	822.980,00	0,00
				<b>822.980,00 €</b>	<b>0 € 0 c</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 2):

€ 0,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€ 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri ipotetici su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese concernenti insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile allo stato delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€ 0,00

data 11/04/2013

il tecnico incaricato  
ANTONIO ROSARIO ARCOVIO