

# TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA n.14/2021 R.G.Esec.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione  
Dr.ssa FEDERICA LAINO

C.T.U.

*Geom. Giuseppe Alberto Arlia*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### PREMESSA

Con apposito provvedimento del 2 gennaio 2023 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS), Dr.ssa Federica Laino, disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°14/2021 R.G.E.L. promossa dal

[REDACTED]

In data 3 gennaio 2023 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

### VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
  - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
  - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
  - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.Ai fini di cui sopra, allegghi:  
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
2. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

#### STATO DI POSSESSO

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..  
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

#### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici

comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

#### REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);  
Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.  
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;  
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

#### VALORE DEL BENE E COSTI

- Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.  
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.  
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

#### PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti dalla quale si è potuto constatare che l'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del comune di Praia a Mare (CS) identificabile per come segue:

- **Struttura ricettiva censita nel Foglio n.59, Particella n.422 senza Sub –Categoria D/2, rendita Euro 18.437,51 Piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, Via Saracinello snc – Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà alla parte esecutata.**

In data **20 febbraio 2023**, previa comunicazione del custode incaricato – Dott. Franco Vommaro – il sottoscritto si recava presso l'immobile staggito, sito in Via Saracinello del Comune di Praia a Mare (CS), per l'avvio delle operazioni peritali. Non essendosi presentata la parte esecutata e non potendo dunque accedere all'interno dell'immobile, il sottoscritto si limitava ad un breve rilievo fotografico e ad una mera ricognizione esterna dell'immobile pignorato. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **21 febbraio 2023** il sottoscritto provvedeva a depositare a mezzo pec, presso l'ufficio tecnico del comune di Praia a Mare (CS) richiesta di accesso agli atti, al fine di consultare i fascicoli edilizi afferenti all'immobile pignorato.

In data **4 aprile 2023**, previa nuova comunicazione da parte del custode incaricato, il sottoscritto si recava presso l'immobile staggito e rilevata la presenza sia di un delegato della società esecutata, che dell'affittuario dell'immobile in questione, dava avvio alle operazioni peritali. **(Cfr. ALLEGATO 2)**

In data **18 maggio 2023** si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Praia a Mare (CS) al fine di prendere visione dei fascicoli edilizi ed estrapolare copia della documentazione ritenuta utile per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto.

In data **29 agosto 2023**, in virtù della mole plano-volumetrica dell'immobile da periziare, trattandosi di un albergo ristorante, con annesse aree esterne adibite a veranda, zona piscina e parcheggi, il sottoscritto formulava richiesta di proroga onde consentire il completamento delle operazioni peritali. Proroga regolarmente concessa dal G.E. in data 30.08.2023.

In data **5 gennaio 2024**, per gli stessi motivi del punto precedente il sottoscritto formulava ulteriore richiesta di proroga, regolarmente concessa dal G.E. in data 08.01.2024.

In ragione di quanto evidenziato nelle due richieste di proroga, ossia la vastità degli ambienti da rilevare e la complessità della successiva rappresentazione grafica degli stessi, si sono resi necessari successivi e ripetuti sopralluoghi onde poter ottenere massima precisione e dovizia di particolari costruttivi, necessari ad una corretta rappresentazione planimetrica del bene. Pertanto di seguito si indicano le date in cui si sono svolte le misurazioni:

- **4 aprile 2023 - 18 maggio 2023 - 23 Ottobre 2023 - 18 dicembre 2023**

### RISPOSTE AI QUESITI

#### **A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa.

Il titolo di provenienza del bene pignorato è stato fornito direttamente dal soggetto esecutato, i cui riferimenti si riportano di seguito:

> Rogito di vendita del 05.05.1999, repertorio n.29012, raccolta n.14361, a firma del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 25.05.1999 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 28.05.1999 ai nn. 11036 - 7966; con il quale la parte debitrice acquistò la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento. (Cfr. ALLEGATO 3)

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si allega alla presente per come richiesto al punto 4) del quesito A, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento. (Cfr. ALLEGATO 4)

## B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il bene oggetto di perizia consiste essenzialmente in una struttura ricettiva, ubicata nel comune di Praia a Mare (CS) e più precisamente in loc. Foresta e/o Saracinello, zona collinare e periferica rispetto al centro abitato, con vista privilegiata sul litorale tirrenico ed in particolare sulla rinomata spiaggia di "Fiuzzi" con l'antistante Isola di Dino.

Detta zona risulta da tempo urbanizzata ed è costituita prevalentemente da edifici ad uso residenziale; essa è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità comunale ed in particolare da Viale Europa che collega l'immobile in questione con la vicinissima strada statale "tirrenica" n.18.

Il raccordo autostradale più prossimo è quello di "Lauria Sud" distante circa 30km, mentre l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) che dista circa 130Km.

La struttura ricettiva in questione, denominata "Hotel Residenza del Golfo", è composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad albergo-ristorante con adiacente veranda esterna dotata di angolo pizzeria e da un'area di pertinenza circostante sistemata in parte a zona piscina ed in parte a parcheggi. Di quest'ultimi si precisa che ricadono in minima parte sulla particella n.19, di proprietà della società debitrice, ma non oggetto di pignoramento. Infine completano la consistenza un piccolo manufatto allestito a mo' di chiesetta privata e due locali tecnici seminterrati non comunicanti nei quali sono installati l'impianto autoclave e l'impianto caldaia.

Il lotto urbano oggetto di esecuzione risulta di forma irregolare ed è esteso catastalmente 11.355mq, dei quali il fabbricato principale ne occupa circa 600mq, la zona piscina ed i percorsi di accesso all'incirca 900mq, mentre la zona a parcheggi e viabilità 1200mq. La restante superficie è sistemata ad aiuole e terreno libero, con vegetazione spontanea a prevalenza macchia mediterranea.

La giacitura del lotto si presenta con media pendenza e tale circostanza ha influito sulla realizzazione della intera struttura ricettiva, con il corpo di fabbrica principale collocato nella parte più alta onde godere della massima panoramicità e con posizione decentrata, ossia sul lato Sud/Est, lasciando a Nord tutta l'area destinata a parcheggi, chiesetta e locali tecnici. Nella parte immediatamente sottostante è

mancata pulizia e manutenzione ordinaria in alcuni ambienti, specie quelli destinati a deposito al piano seminterrato.

#### **CALCOLO SUPERFICI**

La superficie netta calpestabile interna può essere così distinta:

Piano Seminterrato = 364,75mq

Piano Terra = 375,84mq escluso il vano ufficio, adiacente al portico coperto, di cui si spiegheranno in seguito le motivazioni

Piano Primo = 263,45mq mq

Piano Secondo/sottotetto = 154,96 mq

**TOTALE SUPERFICIE NETTA = 1.159 mq**

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, sebbene il sottoscritto procederà con un metodo di stima che non si basa sul parametro del metro quadro commerciale, comunque di seguito si procederà nel determinare tale superficie secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero distinguendo le superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ed ornamento ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ovvero una data percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti, il tutto secondo i dettami delle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate basate sul D.P.R. n.138/1998.

Prima di passare a tale calcolo giova anticipare quanto verrà meglio descritto in seguito circa il vano ad uso ufficio posto al piano terra e più precisamente quello in adiacenza al porticato coperto (*Cfr. in planimetria Ufficio 1*). Tale vano risulta abusivo, ovvero, dalla verifica effettuata sulla scorta degli elaborati grafici forniti dall'ufficio tecnico ed allegati all'ultimo titolo edilizio, la superficie di tale vano fu assentita a portico coperto. Pertanto nel calcolo della superficie commerciale se ne terrà conto come tale e non come superficie lorda interna, mentre dal punto di vista urbanistico si relazionerà adeguatamente in seguito.

La superficie commerciale (Sc), dunque, viene così determinata:

#### **A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti**

Piano Seminterrato = 452,34mq

Piano Terra = 426,37mq

Piano Primo = 319,04mq

Piano Secondo/sottotetto = 214,55mq

**Totale = 1.142,30mq**

#### **B) Superfici delle pertinenze ad uso esclusivo**

Piano Seminterrato - Area pavimentata = 187,09mq

Piano Terra – Portico coperto + superficie vano ad uso ufficio come se fosse aperta = 66,04mq

Piano Primo – Balconi e Terrazzi = 73,72mq

Calcolo superficie omogenizzata = 187,09 + 66,04 + 73,72 = 326,85mq x 10% = 32,69mq

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) => 1.142,30 mq + 32,69 mq = 1.174,99 mq**



Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (Cfr. ALLEGATO 5) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (Cfr. ALLEGATO 6).

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si dichiara la perfetta conformità.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (Cfr. ALLEGATO 7).

#### SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

Dal raffronto tra i rilievi metrici eseguiti in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali non sono emerse difformità, se non per quanto attiene al corpo di fabbrica adibito a chiesetta privata che sebbene risulta riportato in mappa con cassone graffato alla particella del lotto pignorato, di fatto non è presente la sua consistenza grafica nelle planimetrie catastali depositate.

Pertanto è necessaria una variazione catastale con la quale inserire tale consistenza nella planimetria dell'immobile pignorato, in ragione della particolare destinazione d'uso che la rende strettamente pertinenziale alla struttura ricettiva.

Per quanto attiene ai costi, detta variazione può stimarsi in Euro 3.000,00 oneri compresi, trattandosi di una categoria cosiddetta "speciale".

#### C – STATO DI POSSESSO

Per come risulta agli atti del fascicolo telematico l'intero complesso immobiliare pignorato è attualmente locato.

[REDACTED]

[REDACTED] presso il Notaio Antonio Montesano con sede in Paola (CS) il 30.06.2023 e Registrato in Cosenza (CS) in data 03.07.2023 al n. 12.107 serie 1T. (Cfr. ALLEGATO 8)

#### D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva del 24.12.2021 e la precedente ipoteca giudiziale del 26.11.2012, il tutto come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti (Cfr. ALLEGATO 3).

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale, quest'ultimi assenti in quanto non è presente alcun condominio, data la tipologia dell'immobile.

## E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che originariamente esisteva un antico fabbricato in pessime condizioni statiche, il quale è stato oggetto di intervento di ristrutturazione ed ampliamento, giusta Concessione Edilizia n.15 rilasciata in data 24.04.1990.

Le opere assentite con tale concessione prevedevano una destinazione d'uso dell'immobile ristrutturato/ampliato per scopo residenziale, ma la forte vocazione turistica dell'area convinse la ditta proprietaria a modificare tale destinazione a turistico-ricettiva e dunque a realizzare una serie di opere in parte anche abusive per le quali fu presentata in data 16.02.1995 richiesta di condono edilizio ai sensi della L.724/94, assunta al protocollo comunale al n.1446.

A seguito di tale richiesta è stata rilasciata la relativa Sanatoria Edilizia con Concessione n.3 del 22.01.1999 (Cfr. ALLEGATO 9).

Al predetto titolo edilizio ha fatto seguito la comunicazione di inizio lavori del 14.03.2000, assunta al protocollo comunale il 18.03.2000 con prot. n.2680 (Cfr. ALLEGATO 10).

Successivamente in data 12.04.2000, con prot. n.3473 è stato rilasciato Certificato di Agibilità (Cfr. ALLEGATO 11).

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1995, che sostanzialmente rappresentano l'ultimo progetto presentato in ordine a lavori di ristrutturazione ed ammodernamento, con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, emergono delle difformità di natura urbanistica a tutti i livelli che possono così schematizzarsi:

- 1) Aumento di superficie utile e volume nell'aver destinato una parte di porticato coperto al piano terra, originariamente aperto, ad un vano ad uso ufficio/direzione.
- 2) Lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni, ossia l'aver partizionato alcuni ambienti in maniera diversa rispetto al progetto approvato.

A fronte delle difformità sopra indicate non risultano presenti richieste e/o procedimenti amministrativi tendenti alla loro sanatoria e valutata la tipologia si può asserire che:

- Per quanto attiene all'abuso edilizio di cui al punto 1) lo stesso non è sanabile in quanto non è applicabile il beneficio previsto dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n.47/85, in quanto le ragioni del credito della presente procedura esecutiva sono sorte successivamente all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio – Legge n.326/2003. Inoltre non è applicabile l'istituto della sanatoria edilizia previsto dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. in quanto l'attuale destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'abuso non consente tali opere (Cfr. ALLEGATO 12). Pertanto è da prevedere una demolizione con ripristino dello stato originario, i cui costi possono stimarsi in euro 10.000;
- Per quanto attiene agli abusi di cui al punto 2) gli stessi risultano sanabili in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente, ma soprattutto perché opere interne, che non comportano quindi aumenti di volumi e/o superfici. Il procedimento amministrativo di regolarizzazione può essere avviato con C.I.L.A. in sanatoria secondo quanto previsto all'art. 6-bis del D.P.R. n.380/2001, i cui costi si possono quantificare complessivamente, tra compensi ed oneri vari, in Euro 5.000,00.

## F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato è dunque un'unità immobiliare autonoma e ben definita catastalmente ed urbanisticamente, che allo stato in cui si trova può essere alienata senza dunque procedere a frazionamento e/o altri procedimenti, tra l'altro non fattibili vista la particolare destinazione d'uso. Pertanto di seguito si indica la descrizione del lotto:

- *Struttura ricettiva censita nel Foglio n.59, Particella n.422 senza Sub –Categoria D/2, rendita Euro 18.437,51 Piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, Via Saracinello snc.*

## G – VALORE DEL BENE E COSTI

Per il fabbricato in oggetto ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili tale da poter estrapolare dati consolidati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa.

Infatti il mercato di immobili con destinazione turistico-alberghiera è solo una piccola percentuale dell'intero volume di scambi immobiliari, assorbito per la maggior parte dal mercato delle abitazioni. Nel caso di specie la domanda di mercato subisce dunque una limitazione dovuta alla ristretta platea di operatori economici, capaci di affrontare un acquisto di notevole portata, stante la particolarità del bene ma soprattutto per lo stato di inagibilità/fatiscenza in cui versa.

Quest'ultima condizione induce inevitabilmente una certa cautela in possibili acquirenti.

Il punto di forza, però, dell'immobile in questione è certamente ed indiscutibilmente la sua collocazione in una delle zone più rinomate del turismo calabrese e nello specifico dell'alto tirreno cosentino, ovvero nella "Riviera dei Cedri", in prossimità di risorse naturali di notevole interesse turistico, come ad esempio la spiaggia di "Fiuzzi" con l'antistante Isola di Dino, la spiaggia dell'Arcomagno, le Grotte del Saraceno ecc.

Pertanto, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione il sottoscritto ritiene utile procedere mediante la capitalizzazione del reddito annuo, tenendo conto della classificazione alberghiera medio-alta, ovvero 4 stelle.

Primo elemento utile che va considerato sono le camere presenti pari a n.22 di tipologia doppia e/o matrimoniale (anche ad uso singolo), ovviamente con servizio igienico esclusivo.

Si ipotizza un costo giornaliero a camera di € 150,00, vista la posizione e soprattutto considerando i prezzi medi dichiarati per gli hotel a 4 stelle nelle immediate vicinanze, facilmente rilevabili da siti internet del settore.

Trattasi però di prezzi massimi nel periodo estivo, mentre negli altri periodi dell'anno i prezzi medi sono minori, per questo si assume un valore medio di € 130,00.

A scopo cautelativo si considera un'occupazione annua pari ai soli mesi coincidenti con la stagione estiva, ovvero da Maggio ad Ottobre, quindi pari a 180 giorni. Il resto dell'utilizzo può essere ipotizzato per convegni, conferenze, soggiorni di lavoro, ecc.

Alle entrate così determinate andranno dedotte le spese ed i costi per la gestione determinate in percentuale ed elencate nella tabella seguente:

Descrizione	percentuale
<i>lavanderia e oggetti cortesia</i>	6%
<i>energia e clima</i>	5%
<i>manutenzioni</i>	6%
<i>amministrazione e varie</i>	5%
<i>assicurazioni</i>	3%
<i>imposte e tasse su spese</i>	3%
<b>TOTALE SPESE DI GESTIONE</b>	<b>28%</b>

Per l'utile derivante dall'utilizzo della sala ristorazione, bar, eventuale sala conferenze, si prevede precauzionalmente un utile minimo del 10% dell'utile delle camere.

L'incidenza della spesa del personale può essere considerata pari al 30%. Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 5% che, da notizie assunte da operatori del settore, è quello attualmente prevalente.

Rc = Ricavo camera € 130,00

Sp = Spese personale 30,00%

Sg = Spese gestione 28,00%

Utile Lordo Camera giorno =  $Rc - (Sp+Sg) = € 130 - 58\% = € 54,60$

Numero camere	22
Occupazione giorni	180
imposte e tasse (IRES, IRAP, IMU, TARI ecc)	35,00%

Utile Lordo Annuo camera =  $Uc \times 180gg = € 54,60 \times 180gg = € 9.828,00$

Utile netto annuo camera =  $€ 9.828,00 - 35\% = € 6.388,20$

Utc = Utile totale camere =  $€ 6.388,20 \times 22 = € 140.540,40$

Urbs = Utile per ristorante, bar, sala conferenze =  $10\% \rightarrow € 140.540,40 \times 10\% = € 14.054,04$

Utile totale =  $Utc + Urbs = € 140.540,00 + 14.054,04 = € 154.594,44$

Capitalizzando il reddito utile con la nota formula, applicando un saggio di capitalizzazione del 5%, otteniamo il presente valore:

**VALORE IMMOBILE =  $UTILE/r = € 154.594,44 / 0.05 = € 3.091.888,80$**

A questo valore vanno ora detratti i costi relativi alle opere di demolizione delle parti abusive e non sanabili e le spese per la sanatoria degli abusi per i quali invece è possibile ottenere la sanatoria.

**VALORE IMMOBILE Da Reddito Capitalizzato = € 3.091.888,80**

*A detrarre opere demolizione = € 10.000,00*

*A detrarre costi variazione catastale = € 3.000,00*

*A detrarre costi per regolarizzazione urbanistica = € 5.000,00*

**VALORE DELL'IMMOBILE PERIZIATO =  $3.091.888,80 - 10.000,00 - 5.000,00 - 3.000 = € 3.073.888,80$**

---

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = € 3.073.888,80**

**In cifra tonda = Euro 3.074.000**

---

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

**Belmonte Calabro, li 10.04.2024**

**IL C.T.U.**

**f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA**

**SEGUONO ALLEGATI**

#### **ALLEGATI:**

- 1) Verbale 1° accesso infruttifero
- 2) Verbale 2° accesso
- 3) Atto notarile di provenienza
- 4) Certificazione notarile -art.567 ccp- e nota trascrizione pignoramento
- 5) Rilievo planivolumetrico del bene pignorato
- 6) Rilievo fotografico del bene pignorato
- 7) Documentazione catastale del bene pignorato
- 8) Contratto di fitto ramo di azienda
- 9) Concessione edilizia in sanatoria
- 10) Comunicazione di inizio lavori
- 11) Certificato di Abitabilità
- 12) Stralcio norme strumento urbanistico comunale