

TRIBUNALE DI PAOLA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROC. ESEC. 59/2014 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. BRUNELLA CONVERSO

PER CURATELA FALLIMENTARE

(CON L'AVV.)

CONTRO

Il CTU

ING. SALVATORE AMATO

Scalea, 13/06/2017



INTRODUZIONE

In data 16/11/2015 lo scrivente CTU veniva nominato a comparire dinanzi al G.E. Dott.ssa Brunella Converso per il giorno 18/12/2015 e prestare giuramento al fine di ricevere l'incarico. Ad incarico ricevuto il CTU provvedeva ad acquisire in copia tutta la documentazione depositata in cancelleria.

ADEMPIMENTI PER RISPONDERE AI QUESITI

Dopo aver acquisito la documentazione depositata in cancelleria dalle parti, lo scrivente CTU ha provveduto ad analizzare dapprima gli atti, ed in particolare a prendere atto della natura dell'immobile, della gravità delle trascrizioni pregiudizievoli indicate e del numero dei pignorati. Avendo inquadrato la causa del pignoramento, il CTU ha provveduto a comunicare alle parti la richiesta di accesso all'immobile al fine di effettuare i rilievi di rito con le seguenti raccomandate:

1. raccomandata A/R n. 14457199261-0 del 01/02/2012, alla [redacted] nella sede di [redacted];
2. raccomandata A/R n. 14457199251-8 del 01/02/2016, alla [redacted] nella sede di [redacted];
3. raccomandata A/R n. 14457199246-2 del 01/02/2016, al [redacted] presso [redacted];
4. raccomandata A/R n. 14457199250-7 del 01/02/2016, al [redacted] presso [redacted].

Tali raccomandate sono tutte tornate indietro con la dicitura "trasferito". Al fine di verificare eventuali contratti in essere presso la sede dell'albergo sito in contrada Quattromani a Belvedere Marittimo (CS), si è provveduto ad inoltrare formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Paola (CS), che ha risposto con raccomandata A/R n. 14110773061/7 del 16/05/2016 confermando che non risultano sottoscritti atti dalla [redacted] ... Con altre comunicazioni formali tramite PEC si sono trasmesse le richieste di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo (CS).

Dall'accesso agli atti condotto presso l'ufficio tecnico del Comune di Belvedere Marittimo, è emerso che gli immobili pignorati per cui è causa sono pervenuti alla [redacted] tramite un Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli, 7° sezione fallimentare, per la Procedura n°924/95. Per meglio comprendere la natura dell'albergo e per valutare con diligenza tutti gli ambienti del complesso immobiliare, il sottoscritto CTU ha avuto regolare accesso agli atti della 7°



sez. fallimentare del Tribunale di Napoli il 21/11/2016.

In data 20/06/2016 il G.E. provvedeva a nominare il Custode Giudiziario anche al fine di agevolare l'accesso ai cespiti pignorati e permettere la stima dello stato di fatto. L'accesso ai luoghi di causa è avvenuto alle ore 10:00 del 18 maggio 2017.

I quesiti saranno indicati con la denominazione D1, D2, etc., e le conseguenti risposte con la denominazione R1, R2, etc..

D1) Verificare la completezza della documentazione e predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, sulla base dei documenti in atti ...

R1) In data 15/02/2016 è stata inoltrata la richiesta telematica all'agenzia del territorio di Cosenza di ispezione telematica per immobili nel periodo 18/12/1990-15/02/2016 (visura ventennale).

In riferimento al fg. 3 - p.lla 266 - sub 1 le formalità in ordine cronologico risultano essere:

1. ISCRIZIONE del 16/01/2014 – Registro Particolare 60 Registro Generale 1315
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA SEZ. DISTACCATA DI SCALEA Repertorio 48/2013 del 19/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 44 del 13/01/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 14/04/2014 - Registro Particolare 7723 Registro Generale 9850
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 66 del 03/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 15137 Registro Generale 18929
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 615 del 28/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 3176 Registro Generale 29236
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2395 del 18/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

In riferimento al fg. 5 - p.lla 303 - sub 1, le formalità in ordine cronologico risultano essere le stesse dei punti 1. e 2. di cui sopra.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Belvedere Marittimo (CS). L'immobile pignorato, identificato in Catasto Urbano al fg. 3 p.lla 266 sub 1, riguarda un albergo destinato ad attività turistico - ricettiva a scopo di lucro e si trova in Contrada Quattromani; i dati di classamento



risultano essere: Zona Censuaria 2, Categoria D/2, Rendita Euro 59.928,00.

L'immobile pignorato, identificato in Catasto Urbano al fg. 5 p.lla 303 sub 1, riguarda un complesso sportivo e gli alloggi del personale a servizio dell'albergo e si trova in Contrada Quattromani; i dati di classamento risultano essere: Zona Censuaria 2, Categoria D/6, Rendita Euro 10.375,60.

I cespiti immobiliari appartengono alla ditta _____ per l'intera quota di proprietà pari al 100%. In data 30/09/2016 il sottoscritto professionista ha acquisito gli estratti di mappa e le planimetrie catastali degli immobili pignorati per cui è causa.

D2) Indicare l'ubicazione dell'immobile in riferimento alle principali infrastrutture quali porti, aeroporti, strade, autostrade e ferrovie; descrivere sinteticamente l'immobile ed il suo stato di conservazione, riportando i dati catastali ed i millesimi di parti comuni...

R2) Gli immobili sono ubicati nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) e riguardano un albergo con le annesse attrezzature sportive a servizio dello stesso. La località dove sono ubicati gli immobili è denominata Contrada Quattromani e si trova in una zona collinare panoramica da cui si vede il mare.

L'immobile pignorato, identificato in Catasto Urbano al fg. 3 p.lla 266 sub 1, riguarda un albergo destinato ad attività turistico - ricettiva a scopo di lucro e si trova in Contrada Quattromani; i dati di classamento risultano essere: Zona Censuaria 2, Categoria D/2, Rendita Euro 59.928,00.

L'immobile pignorato, identificato in Catasto Urbano al fg. 5 p.lla 303 sub 1, riguarda un complesso sportivo e gli alloggi del personale a servizio dell'albergo e si trova in Contrada Quattromani; i dati di classamento risultano essere: Zona Censuaria 2, Categoria D/6, Rendita Euro 10.375,60.

Le due particelle pignorate di cui è causa fanno parte di un complesso turistico alberghiero più ampio costituito da tre insiemi di corpi di fabbrica: 1. I corpi di fabbrica, situati più a monte, relativi alle camere ed edificati fino a tre piani fuori terra; 2. Il corpo di fabbrica, situato in posizione centrale intermedia, relativo ai servizi alberghieri e congressuali con il ristorante di volume unico ma con vari livelli di piano, copertura in legno lamellare ed adiacente auditorium con struttura metallica; 3. I corpi di fabbrica, situati a valle, relativi alle attrezzature sportive e di intrattenimento, ai servizi ed agli alloggi del personale.

La maggior parte del complesso turistico alberghiero presenta un'ossatura portante in cemento armato ordinario, formata da telai spaziali, ovvero travi principali e di collegamento, da fondazioni



dirette costituite da un reticolo di travi rovesce e da coperture prefabbricate piane in c.a.. I solai sono in c.a. del tipo Celerpan, con rete metallica e pannelli di polistirolo per alleggerimento. La struttura dell'auditorium, sito in prossimità della hall e del ristorante, presenta una struttura portante in cemento armato ma la copertura è costituita da travi in legno lamellare. Le tamponature sono in muratura e gli infissi quali porte, luci e finestre sono costituiti in legno o metallo. La pavimentazione prevalente è costituita in ceramica mentre la rifinitura esterna prevalente risulta in intonaco verniciato. Ogni singola cellula è dotata di servizi igienici.

A valle dei campi da tennis si trovano tre case coloniche ristrutturate in forza di Concessione Edilizia n°133 del 28/07/1978 con mutamento di destinazione d'uso e senza aumento di superficie per un volume totale di 1.002 mc. Tale Concessione ha richiesto la realizzazione concordata dell'impianto di illuminazione pubblica costituito da 6 pali stradali e relativi corpi illuminanti lungo il 2° tronco della Strada Quattromani.

Il LOTTO UNICO corrisponde al complesso turistico-alberghiero e congressuale costituito da una zona destinata agli alloggi per gli ospiti, da una zona destinata alla fruizione dei servizi alberghieri e congressuali e da una zona dedicata agli impianti sportivi e di intrattenimento.

La zona destinata agli alloggi per gli ospiti comprende un insieme di corpi di fabbricati paralleli e collegati tra loro, costituiti da 3 piani fuori terra e adibiti alla ricezione annuale. Tali fabbricati a blocco sono inclinati di 45° ed il distacco tra un blocco e l'altro risulta di almeno 10 metri. Le camere hanno il bagno proprio, sono dotate dell'impianto di riscaldamento e sono servite da acqua calda e fredda. Gli alloggi posti al piano terra comprendono il giardino di pertinenza mentre gli alloggi posti al primo ed al secondo piano comprendono il terrazzo. La disposizione dei giardini e dei terrazzi è tale da evitare sempre l'introspezione e consente il massimo della privacy.

La zona destinata alla fruizione dei servizi alberghieri comprende un imponente fabbricato di 4 piani fuori terra di forma semi-circolare costituito al piano seminterrato da n°5 negozi commerciali, al piano terra dalla lavanderia ed i locali deposito, la cucina ed il ristorante per n°800 coperti, l'auditorium per n°1.100 persone e la sala mostre, al piano primo dagli alloggi del personale, dagli uffici, dal bar/caffetteria, dal terrazzo, dalla balaustra e da uno spazio di gioco/spettacolo, al piano secondo da n°3 sale conferenze, da n°2 terrazzi, dal soggiorno e dalla copertura ed infine al piano terzo dalla hall/reception. Nella parte antistante l'albergo si trova una piscina di forma ovale sita al piano terra ed un deposito attrezzi piscina al piano seminterrato. Il centro congressi di cui sopra è inoltre servito da una segreteria, una sala stampa, un bar ed un guardaroba.

La zona riservata alle attrezzature sportive e di intrattenimento è ubicata a valle del corpo centrale del fabbricato alberghiero, sconnesso dalla Strada Comunale Quattromani, e comprende:



1. Un fabbricato inizialmente adibito a stalle-maneggio, prospiciente il galoppatoio e costituito dalla scuderia, la selleria ed il locale foraggi, ed un'altro fabbricato adiacente inizialmente destinato a Palestra comprensivo di spogliatoi, docce e servizi igienici. Tali strutture sono allo stato attuale destinate ad alloggi per il personale;
2. Tre corpi di fabbrica destinati a Night-Club, ad Alloggio del Custode ed a Spogliatoio a servizio dei campi da tennis;
3. Un Anfiteatro con deposito attrezzature;
4. Quattro Campi da Tennis;
5. Un Campo di Bocce;
6. Un fabbricato a Deposito degli attrezzi da lavoro;
7. Due Piscine di cui una del tipo semi-olimpionica ed una per bambini, oltre due locali deposito;
8. Un Fabbricato semicircolare a due piani fuori terra inizialmente costituito da tre ambienti destinati a spogliatoio, un centro medico, un bar ed una sauna, ed attualmente destinato a Palestra al piano terra ed ad Ufficio al piano primo.

Di seguito si riportano i calcoli dei volumi e delle superfici del complesso alberghiero compreso all'interno delle due particelle catastali pignorate:

SERVIZI GENERALI

	Superfici [mq]	Altezze [m]	Volumi [mc]
SERVIZI a quota 0,00	2828,94	3,50	9901,29
	217,00	3,00	651,00
SERVIZI a quota 3,50	1799,30	3,50	6297,55
	453,50	3,00	1360,50
SERVIZI a quota 7,00	198,00	6,00	1188,00
	90,00	3,50	315,00
	21,00	7,00	147,00
	176,00	4,50	792,00
tot	5783,74		20652,34

CAMERE

posti letto	n° camere	Superfici [mq]	Altezze [m]
1	2	26,80	3,00
2	27	515,70	3,00
3	175	4375,00	3,00
4	11	379,50	3,00
5	11	456,50	3,00
servizio	2	26,80	3,00
tot		5780,30	

aumento del 14% per murature varie	Superfici [mq]	Altezze [m]	Volumi [mc]
tot	6591,82	3,00	19775,46

IMPIANTI SPORTIVI E DI INTRATTENIMENTO

	superfici [mq]	altezze [m]	mc
IMPIANTI SPORTIVI	449,06	3,00	1347,18
	540,70	6,00	3244,20
tot	989,76		4591,38

NIGHT CLUB - ALLOGGIO CUSTODE - SPOGLIATOI

	superfici [mq]	altezze [m]	mc
FABBRICATI	334,00	3,00	1002,00

VOLUMI TOTALI	46021,18
---------------	----------



Il complesso alberghiero di cui agli immobili per cui è causa, è ubicato in zona collinare e facilmente accessibile mediante una strada locale asfaltata che collega direttamente la SS18 ai cespiti immobiliari, attraversando la Contrada Piano delle Donne fino ad arrivare alla Contrada Quattromani. La stazione ferroviaria dista 7,5 km per un tempo stimato di 10 min di automobile in direzione sud. Il tessuto relazionale, che riguarda l'apparato infrastrutturale di mobilità, risulta ben ordinato. I porti turistici più vicini si trovano nei comuni limitrofi e nel comune stesso:

- Porto turistico di Belvedere Marittimo - Riva di Scidro - distante 11 km, 20 minuti di auto, che può ospitare imbarcazioni da diporto per una lunghezza massima di 18 m ed avente un fondale variabile da 3 m a 3,5 m;
- Porto turistico di Cetraro, distante 20 km, 22 minuti di auto, che può ospitare mezzi nautici per una lunghezza massima di 40 m ed avente un fondale variabile da 1 m a 4 m;

L'aeroporto internazionale di Sant'Eufemia a Lamezia Terme dista 100 km, a circa 1,5 ore di auto, mentre l'Autostrada A3 "Salerno-Reggio Calabria" può essere raggiunta a nord percorrendo la SS18 fino allo svincolo autostradale di Lagonegro, a 70 km di distanza e un ora di auto, oppure a sud percorrendo la SS18 fino a Paola e poi prendendo la SS107 fino allo svincolo autostradale di Rende, a 70 km di distanza ed un ora e un quarto di auto.

Si indicano 2 farmacie ubicate nei comuni limitrofi:

- La Farmacia Antonio De Luna a Diamante, verso nord, ubicata sul Lungomare panoramico della cittadina tirrenica;
- La Farmacia Mele del Dr. Lidia Laregina a Belvedere marittimo, verso sud, ubicata nelle vicinanze della Casa di Cura Tricarico Rosano.

I cespiti oggetto di stima si trovano ad una distanza di 3 km dal distributore di carburante più vicino, ubicato verso sud lato sinistro in adiacenza alla SS18, a una distanza di 650 m dal ristorante Il Rudere, ubicato verso nord lato destro in adiacenza alla SS18, ed a una distanza di 800 m dal ristorante [REDACTED] ubicato in prossimità della spiaggia ed in direzione ovest.

D3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata nel pignoramento...

R3) Non vi è difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I dati del pignoramento consentono l'individuazione dei beni.



D4) Verificare la regolarità catastale...

R4) Lo stato di fatto degli immobili pignorati e la loro distribuzione interna ed esterna, è conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

D5) Indicare l'utilizzazione dello strumento urbanistico comunale...

R5) Il Comune di Belvedere Marittimo è fornito del Piano Regolatore Generale che risulta ancora vigente, seppure è in atto l'iter di approvazione del Piano Strutturale Comunale secondo la Legge Regionale n°19/2002 e ss.mm.. L'attuale strumento urbanistico comunale indica l'utilizzazione dell'area corrispondente ai cespiti pignorati come zone residenziali e zone di uso pubblico. In particolare per l'albergo, identificato in Catasto Urbano al fg. 3 p.la 266 sub 1, risultano le seguenti aree:

- Zone di uso pubblico H - Alberghiera;
- Zone residenziali C4 - Espansione: attuazione attraverso P.L..

Mentre per il cespite relativo alle attrezzature sportive a servizio dell'albergo, identificato in Catasto Urbano al fg. 5 p.la 303 sub 1, risulta la seguente area:

- Zone di uso pubblico G - Attrezzature urbane e comprensoriali.

D6) Verificare la conformità dell'immobile alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità...

R6) Gli immobili pignorati sono stati realizzati in conformità agli strumenti urbanistici ed alla progettazione approvata ed in esecuzione alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n°7293 del 29/12/1978, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato di tre piani da adibire ad albergo. Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n°12174 del 03/07/1978;
- Concessione edilizia n°1871/1990 del 12/10/1990, di proroga alla concessione edilizia n°7293/78. Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n°12174 del 03/07/1978 come sopra e Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n°16077 del 24/09/1992 per la copertura realizzata in legno lamellare sul corpo di fabbrica che accoglie la hall ed il ristorante. Certificato di Conformità alle norme di Edilizia Sismica n°6978 del 30/07/1993 avente ad oggetto il



"Complesso Alberghiero costituito da sei corpi di fabbrica e tre piani sfalsati e da un centro servizi a tre piani con strutture portanti in c.a. sito in Loc. Quattromani";

- Domanda di Sanatoria Edilizia n°8720 del 16/12/1994, avente ad oggetto modeste difformità non valutabili in termini di aumento di superfici utili e/o di volumi;
- Dichiarazione di Agibilità n°8193 del 20/12/1994 del Complesso Turistico Alberghiero Polifunzionale [REDACTED] ad esclusione dei corpi di fabbrica adibiti ad attrezzature sportive (maneggio, stalle, etc.) ubicati a sud del corpo principale di fabbrica;
- Concessione edilizia n°133 del 28/07/1978 per il restauro dei tre fabbricati precedentemente identificati in Catasto al fg.5 p.lle 81,83 da destinarsi a: Spogliatoio per i campi da tennis, Night Club - Discoteca ed Alloggio Custode. Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 16/03/1978 e Nulla Osta Sismico n°15864 del 30/06/1978 dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza.

Il Sindaco pro-tempore del Comune di Belvedere Marittimo, con atto prot.n°4752 del 05/10/1993 attestava che la Concessione Edilizia n°7293 del 29/12/1998, prorogata il 12/10/1990 prot.n°1871/UTC per la costruzione del Villaggio-Albergo, è stata rilasciata prima dell'approvazione dello strumento urbanistico all'epoca vigente, ovvero il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n°729 del 18/05/1988.

In riferimento all'istanza di Sanatoria Edilizia n°8720 del 16 dicembre 1994 di cui sopra, si rileva che il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED], a norma del D.L. 25 novembre 1994 n°649, ha versato un'oblazione in data 15 dicembre 1994 pari a £ 5.000.000 (cinquemilioni/00 lire) in un'unica soluzione per la sanatoria di modeste difformità senza aumento né della superficie utile né del volume assentito. Tali difformità consistono in una diversa ubicazione delle scale sia interne che esterne nonché, per conseguenza, degli accessi ai vari piani ed alle varie unità residenziali e dei servizi. Inoltre in alcuni corpi di fabbrica è stata variata la tipologia della copertura passando da tetto inclinato a tetto piano. Alcuni corpi di fabbrica dove sono ubicati i servizi risultano leggermente spostati in planimetria e la sistemazione delle aree esterne è stata resa più funzionale alle esigenze dell'intero complesso.

L'importo versato relativo all'oblazione è conforme ai valori di cui alla Tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e alla Legge 23 dicembre 1994, n.724, che al punto 4 identifica la tipologia dell'abuso come "opere realizzate in difformità alla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito".

L'Amministrazione ha formulato una richiesta di integrazione documentale alla domanda di sanatoria edilizia con atto n°735 del 18 marzo 1996.

E' necessario invece sanare l'abuso edilizio riscontrato in alcuni fabbricati posti a valle della strada



Quattromani, nella zona destinata alle attrezzature sportive. In particolare un fabbricato inizialmente adibito a stalle-maneggio, prospiciente il galoppatoio e costituito dalla scuderia, la selleria ed il locale foraggi, ed un'altro fabbricato adiacente inizialmente destinato a Palestra comprensivo di spogliatoi, docce e servizi igienici, sono allo stato attuale destinate ad alloggi per il personale. Mentre un fabbricato semicircolare a due piani fuori terra, inizialmente costituito da tre ambienti destinati a spogliatoio, un centro medico, un bar ed una sauna, è attualmente destinato a Palestra al piano terra ed ad Ufficio al piano primo.

E' possibile presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria che abbia ad oggetto la denuncia della diversa distribuzione interna dei locali, così come peraltro risulta dalle planimetrie catastali aggiornate, versando una sanzione pari a € 1.000,00 (mille/00 euro) e pagando i diritti di segreteria pari a € 50,00 (cinquanta/00). Le spese tecniche ammontano ad un valore forfettario di € 950,00 (novecentocinquanta/00 euro) ed in definitiva la pratica urbanistica di risanamento delle difformità ha un costo totale di € 2.000,00 (duemila/00 euro).

D7) Indicare se è possibile frazionare il compendio pignorato...

R7) Data la natura del Complesso Turistico Alberghiero Polifunzionale, costituito dalla zona di monte relativa ai corpi di fabbrica destinati a camere e gravati dal vincolo alberghiero, dalla zona intermedia costituita dai servizi alberghieri e congressuali e dalla zona posta a valle del Complesso Alberghiero, relativa alle attrezzature sportive con i relativi servizi e alloggi del personale, non è possibile frazionare il compendio immobiliare in più lotti, che rimane identificato come LOTTO UNICO. Pertanto il LOTTO UNICO non è idoneo al frazionamento in più lotti.

D8) Indicare la possibilità di scorporare l'unità in più lotti nel caso di pignoramento pro-quota...

R8) Il pignoramento riguarda due unità distinte catastalmente, che non risultano divisibili in due lotti. Il LOTTO UNICO comprende quindi l'albergo, il ristorante, il centro congressi, il complesso sportivo ed alcuni fabbricati descritti compiutamente nel punto **D2**.

D9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; verificare se risultano contratti di locazione anteriori alla data del pignoramento...



R9) L'immobile risulta libero e inoltre non risultano contratti di locazione presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Belvedere Marittimo.

D10) Ove l'immobile risulti occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione...

R10) L'immobile risulta libero.

D11) Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali o usi civici, oneri di natura condominiale...

R11) Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici né storici. Esistono sull'area interessata alla edificazione del Complesso Turistico Alberghiero Polifunzionale i seguenti vincoli di tipo ostativo:

- Vincolo ai sensi della Legge 22 febbraio 1974 n.64 e successive modifiche ed integrazioni - vincolo sismico - ;
- Vincolo ai sensi della Legge 3267 del 1923 - vincolo idrogeologico - .

La particella dell'albergo, identificata in Catasto Urbano al fg. 3 p.lla 266 sub 1, è gravata dal vincolo alberghiero sui sei corpi di fabbrica ubicati a monte ed in generale risultano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zone di uso pubblico H - Alberghiera;
- Zone residenziali C4 - Espansione: attuazione attraverso P.L..

Mentre per la particella relativa alle attrezzature sportive a servizio dell'albergo, identificata in Catasto Urbano al fg. 5 p.lla 303 sub 1, risulta la seguente destinazione urbanistica:

- Zone di uso pubblico G - Attrezzature urbane e comprensoriali.

La realizzazione dell'Albergo Polifunzionale ed in generale l'edificazione del più ampio complesso immobiliare progettato dalla fallita società _____, ha richiesto la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione già previste nell'Atto d'Obbligo registrato a Belvedere Marittimo al n°791 del 11/07/1977 a seguito della Concessione Edilizia n°104 Prot.4060 del 28/07/1977, avente ad oggetto la realizzazione di un Residence di civile abitazione costituito da un fabbricato di tre piani per 346 vani oltre accessori per vani 173, ed in particolare:

- l'Acquedotto Timpone-Iacoli-Quattromani;



- l'Impianto di Depurazione in loc. Quattromani;
- l'Illuminazione Pubblica.

L'atto d'obbligo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione allegato alla Concessione Edilizia dell'Albergo per cui è causa, stipulato tra la Società ██████████ ed il Comune di Belvedere Marittimo in data 29/12/1978, ha previsto la realizzazione delle seguenti opere:

- Acquedotto Timpone-Iacoli-Quattromani 2° tronco;
- Scuola Elementare di due aule e servizi in loc. Quattromani;
- Strada Quattromani - tronco di completamento fino alla Madonna del Carmine, inclusa l'installazione degli otto corpi illuminanti con braccio in acciaio e lampada lungo il tratto di strada di confine tra l'albergo e le attrezzature sportive.

D12) Determinare il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione...

R12) Dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di Belvedere Marittimo, risulta che la compravendita di immobili della tipologia turistico-ricettiva è quasi assente, a fronte della più nota pubblicità immobiliare di immobili abitativi. Il sito internet www.immobiliare.it ed il sito www.casa.it riportano rispettivamente n°128 e n°462 immobili residenziali in vendita nel Comune di Belvedere Marittimo, mentre il sito internet www.cosenza.bakeca.it riporta in pubblicità un totale di n°10 immobili alberghieri in vendita dislocati su tutto il territorio della Provincia di Cosenza. Inoltre le quotazioni del settore terziario della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risultano assenti.

Al fine di compiere un'attenta e diligente attività di stima degli immobili pignorati per questa situazione specifica, è opportuno adottare il criterio di stima del "Valore di Ricostruzione Deprezzato", che determina il valore degli immobili nell'ipotesi di una ricostruzione completa nella situazione di mercato attuale, tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà ed obsolescenza delle strutture e degli impianti così come sono apparse allo scrivente CTU. Il valore di ricostruzione rappresenta la stima attuale dei costi che un imprenditore o soggetto deve sostenere per ottenere "un eguale o equivalente fabbricato o opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato di prezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo produttivo" (Simonotti M., *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix editrice - 2011).



Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale
	regioni centro settentrionali	Regioni meridionali		
fino al 1975	250000	225000	L.27/7/1978 n. 392 art. 14	G.U. 211 del 29/7/1978
1976	285000	260000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1977	325000	300000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1978	370000	340000	DPR 20/7/1979 n. 392	G.U. 229 del 22/8/1979
1979	430000	395000	DPR 16/5/1980 n. 262	G.U. 170 del 25/6/1980
1980	500000	460000	DPR 9/4/1982 n. 279	G.U. 144 del 27/5/1982
1981	580000	530000	DPR 9/4/1982 n. 280	G.U. 144 del 27/5/1982
1982	680000	620000	DPR 17/5/1983 n. 492	G.U. 259 del 21/9/1983
1983	770000	700000	DPR 18/4/1984 n. 350	G.U. 196 del 18/7/1984
1984	840000	765000	DPR 4/6/1985 n. 267	G.U. 140 del 15/6/1985
1985	900000	820000	DPR 11/7/1986 n. 496	G.U. 191 del 19/8/1986
1986	950000	850000	DPR 11/12/1987 n. 522	G.U. 500 del 24/12/1987
1987	970000	890000	DPR 4/5/1989 n. 182	G.U. 118 del 23/5/1989
1988	1030000	950000	DPR 4/5/1989 n. 182	G.U. 118 del 23/5/1989
1989	1090000	1010000	DPR 5/9/1990 n. 266	G.U. 225 del 24/9/1990
1990	1155000	1070000	DPR 26/9/1991	G.U. 34 del 11/2/1992
1991	1250000	1160000	D.M. 9/11/1992	G.U. 51 del 7/2/1993
1992 (01-08)	1275000	1180000	D.M. 9/11/1994	G.U. 51 del 7/2/1993
1992 (09-12)	1277000	1185000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1993	1309000	1215000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1994	1347000	1250000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1995	1383000	1284000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1996	1422000	1320000	D.M. 19/12/1997	G.U. 60 del 13/3/1998
1997	1450000	1346000	D.M. 18/12/1998	G.U. 305 del 30/12/1998

Tabella 1: Costo base di produzione a mq di edifici per civile abitazione;

Per gli immobili costruiti dopo il 31 dicembre 1997, il costo base e' determinato adeguando i valori fissati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici in data 18 dicembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 1998, nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi negli anni precedenti. Nella fattispecie gli indici a cui fare riferimento sono i seguenti:

Istat									
FOI(nt) 3.3 - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati									
Generale al netto dei tabacchi (a partire dal 1992)									
Variazioni Percentuali dell'anno indicato rispetto all' anno precedente									
1948	5,9	1949	1,5	1950	-1,3	1951	9,7	1952	4,2
1953	1,9	1954	2,7	1955	2,8	1956	5,0	1957	1,9
1958	4,8	1959	-0,4	1960	2,7	1961	2,9	1962	5,1
1963	7,5	1964	5,9	1965	4,3	1966	2,0	1967	2,0
1968	1,3	1969	2,8	1970	5,1	1971	5,0	1972	5,6
1973	10,4	1974	19,4	1975	17,2	1976	16,5	1977	18,1
1978	12,4	1979	15,7	1980	21,1	1981	18,7	1982	16,3
1983	15,0	1984	10,6	1985	8,6	1986	6,1	1987	4,6
1988	5,0	1989	6,6	1990	6,1	1991	6,4	1992	5,4
1993	4,2	1994	3,9	1995	5,4	1996	3,9	1997	1,7
1998	1,8	1999	1,6	2000	2,6	2001	2,7	2002	2,4
2003	2,5	2004	2,0	2005	1,7	2006	2,0	2007	1,7
2008	3,2	2009	0,7	2010	1,6	2011	2,7	2012	3,0
2013	1,1	2014	0,2	2015	-0,1	2016	-0,1		

Tabella 2: Indici nazionali dei prezzi al consumo;



L'aggiornamento del valore di ricostruzione si ottiene a partire dal valore posto pari a £ 1.346.000, che rappresenta l'ultimo valore del costo base di produzione edilizia dell'anno 1997 ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/07/1978 n°392, secondo il seguente adeguamento:

	INDICE Istat	75%	Valore in lire [£]	Valore in euro [€]
1997	1,7	1,275	1363162	704,1123
1998	1,8	1,35	1381564	713,6179
1999	1,6	1,2	1398143	722,1813
2000	2,6	1,95	1425407	736,2638
2001	2,7	2,025	1454271	751,1732
2002	2,4	1,8	1480448	764,6943
2003	2,5	1,875	1508207	779,0323
2004	2,0	1,5	1530830	790,7178
2005	1,7	1,275	1550348	800,7994
2006	2,0	1,5	1573603	812,8114
2007	1,7	1,275	1593666	823,1748
2008	3,2	2,4	1631914	842,931
2009	0,7	0,525	1640482	847,3563
2010	1,6	1,2	1660168	857,5246
2011	2,7	2,025	1693786	874,8895
2012	3,0	2,25	1731896	894,5745
2013	1,1	0,825	1746184	901,9547
2014	0,2	0,15	1748804	903,3077
2015	-0,1	-0,075	1747492	902,6302
2016	-0,1	-0,075	1746181	901,9532

Tabella 3: Valore attualizzato del costo di produzione edilizia;

L'albergo e le attrezzature sportive poste a valle gravano in un oggettivo stato di abbandono: le porte di accesso alle camere ed agli ambienti comuni risultano manomesse e le apparecchiature stereo-foniche del centro congressi così come le attrezzature della cucina relative al ristorante dell'albergo sono state trafugate. Le ultime notizie di cronaca sullo sciacallaggio a danno dell'albergo risalgono all'agosto 2015, che spiega l'assenza nelle camere e nei servizi generali di tutta la mobilia e delle attrezzature relative agli impianti: in particolare dal sopralluogo effettuato è emerso che i condizionatori presenti nelle camere sono stati staccati dalle pareti, lasciando a vista le tubazioni delle tracce relative agli impianti. La hall, il soggiorno ed il ristorante risultano completamente vuoti: le vetrate della hall e degli ambienti delle parti comuni sono state oggetto di azioni vandaliche e necessitano di un ripristino funzionale.

Il valore al mq, calcolato in base all'aggiornamento del costo di produzione edilizia per le regioni meridionali, va ridotto non in base al conteggio analitico del costo di ricostruzione delle porzioni di parti danneggiate, "bensì sulla scorta dell'incidenza percentuale di tali parti sul costo dell'intero edificio. E' necessario scindere percentualmente l'incidenza di tali parti, dopo aver individuato l'incidenza percentuale di tutte le parti della costruzione" (T. d'Angelo, *La consulenza tecnica sui*



danni nelle costruzioni, Ed. Pirola Editore). Questa incidenza è determinata sulla base della tipologia edilizia di struttura alberghiera così come riportato nelle tabelle della letteratura tecnica di settore (A. Bassi, *Costi parametrici indice per tipologie edilizie*, ed. Maggioli - 2006).

Riconversione in struttura alberghiera	Incidenza	Valori incidenza assunti
Demolizioni e rimozioni	2,02%	0,50%
Scavi e rinterrì	0,69%	0,50%
Calcestruzzi, ferri e giunti in c.a.	4,74%	2,00%
Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	1,65%	0,50%
Solai	1,35%	0,00%
Tetti e coperture	0,83%	0,50%
Murature e tavolati	7,31%	3,00%
Intonaci	2,47%	1,00%
Controsoffitti, contropareti e pareti mobili	4,39%	1,00%
Assistenze murarie	3,80%	1,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,28%	2,00%
Impermeabilizzazioni e isolamenti	1,33%	1,00%
Pluviali, gronde e canali, lattonerie	1,80%	1,00%
Opere in ferro	2,09%	1,00%
Facciate continue, serramenti e vetri	4,19%	2,00%
Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	3,75%	3,00%
Pietre e marmi	3,94%	1,00%
Impianti RCV	9,33%	5,00%
Impianti idrico sanitari	11,70%	5,00%
Impianti elettrici e speciali	7,59%	5,00%
Impianti anticendio	2,14%	2,00%
Impianti di elevazione	3,05%	2,50%
Fognature (compresi allacciamenti)	2,17%	2,00%
Sistemazioni esterne	4,16%	4,00%
Opere per la sicurezza	4,23%	3,50%
totale	100,00%	50,00%

Tabella 4: Incidenza ricostruzione parti danneggiate;

La superficie degli immobili pignorati è determinata dalla media ponderata di tutte le superfici degli ambienti con altezza specifica, secondo la seguente formula:

$$Sup = \frac{[\sum_{i=1}^n (S_i \times h_i)]}{(\sum_{i=1}^n h_i) / n_i} = 12.364 \text{ mq}$$

Dalla determinazione della superficie totale è possibile calcolare il valore degli immobili ai prezzi correnti, tenuto conto dello stato di abbandono in cui versa tutto il complesso edilizio ed al fenomeno del predaggio di cui è stato oggetto nel corso degli anni. Il valore al mq dei cespiti pignorati allo stato attuale risulta pari a € 450,00 (quattrocentocinquanta/00 euro).

Tenendo conto delle spese relative alla presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria, per denunciare l'abuso edilizio dovuto alla diversa distribuzione interna di tre fabbricati ubicati nella zona destinata alle attrezzature sportive, il valore totale dei cespiti pignorati è determinato secondo i



parametri della seguente formula:

$$\text{Valore} = \text{Sup} \times P_{mq} + \text{Scia}_{\text{sanatoria}} = 12.364 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} + \text{€} 2.000 = \text{€} 5.566.000$$

Dall'applicazione del costo di produzione edilizia, aggiornato ai valori correnti secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi, opportunamente deprezzato della vetustà ed obsolescenza secondo i valori di incidenza della letteratura tecnica, risulta che il complesso alberghiero compreso nelle particelle pignorate di cui è causa ha un valore stimato di € 5.566.000 (cinquemilionicinquecentosessantasei/00 euro), tenuto conto delle spese relative alla S.C.I.A. in Sanatoria per la denuncia della diversa distribuzione interna di alcuni fabbricati ubicati nella zona destinata ad attrezzature sportive.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Scalea, 13/06/2017

Il CTU

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- concessioni edilizie;
- foto;
- comunicazioni.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2017

Data: 19/04/2017 - Ora: 05.57.54 Fine
 Visura n.: T21066 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BELVEDERE MARITTIMO (Codice: A773)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 266 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		3	266	1	2		D/2				Euro 59.928,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 protocollo n. CS0313462 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31164.1/2009)		
Indirizzo		CONTRADA QUATTROMANI piano: S1-T-1-2-3; effettuata con prot. n. CS0325271/2009 del 25/08/09												
Notifica														
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)							Partita		-		Mod.58	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/12/2008 protocollo n. CS0572366 in atti dal 16/12/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8815.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2017

Data: 19/04/2017 - Ora: 06.00.36 Fine

Visura n.: T21078 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BELVEDERE MARITTIMO (Codice: A773)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 303 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	303	1	2		D/6				Euro 10.375,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 protocollo n. CS0313464 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31166.1/2009)
Indirizzo					CONTRADA QUATTROMANI piano: S1-T-1;							
effettuata con prot. n. CS0325290/2009 del 25/08/09					Partita				Mod.58			
Notifica					di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)							
Annotazioni												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 16/12/2008 protocollo n. CS0572427 in atti dal 16/12/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8816.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

