

Tribunale di Paola
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G. 69/2014

Giudice: ■ Dott.ssa Brunella Converso

Ubicazione ■ Contrada Linze snc - SS. 18
luoghi di causa: ■ 87024 Fuscaldo (Cs)

Il C.T.U.: ■ Arch. Giovanni Terranova
■ Ordine Provincia Cosenza n. 1102

PARTE PRIMA
(Relazione - Allegati 1-7)



progetto domus
architettura & urbanistica

Arch. Giovanni Terranova
Via dei Saraceni, 11 - 87021 Belvedere Marittimo (CS)
Tel. 347 4083223 - e-mail: gio.terranova@iscalt.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Paola - Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Brunella Converso

Causa: R.G. 69/2014

□ □ □ □ □ □

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Terranova**, con studio tecnico in Belvedere Marittimo (Cs), via dei Saraceni n. 11, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1102 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Paola al n. 96, con convocazione inviata a mezzo posta elettronica certificata in data 23.02.2015, veniva convocato dal **Giudice Dott.ssa Brunella Converso** all'udienza del 22.05.2015 per il conferimento dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella **procedura esecutiva n. R.G. 69/2015**.

Dopo aver accettato l'incarico professionale e prestato giuramento di rito nella medesima udienza, il Giudice sottoponeva al C.T.U. i seguenti quesiti (cfr. Allegato 1):

- 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, ed in ogni caso, certificati di destinazione urbanistica (solo dei terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strada, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati



- nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed l'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifici l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
 - 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 8) **dica**, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
 - 10) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici e o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,



schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al CTU ed è comunque, disponibile in Cancelleria);

- b) **invii**, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata** per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) **intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita** al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **provveda**, se occorrente ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

AUTORIZZA

L'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- ad accedere ai pubblici uffici, onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. designato;

L'esperto comunicherà immediatamente e per iscritto al G.E. i casi in cui l'esecutato o la persona che a qualunque titolo (o senza titolo alcuno) occupi l'immobile abbiano frapposto degli ostacoli, di qualsiasi tipo, al suo ingresso nei luoghi o comunque al compimento dell'incarico affidatogli (procedendo ad effettuare almeno tre tentativi di accesso regolarmente comunicati) costituendo tali comportamenti una violazione agli obblighi concernenti la funzione di cui all'art. 559 comma 1 c.p.c.

In tale ipotesi, si procederà alla inevitabile nomina di ufficio ex art. 559 comma 3 c.p.c. di un nuovo custode in sostituzione del debitore e della emissione dell'ordine di liberazione definitiva di cui all'art. 560 comma 3 c.p.c.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 600,00 che si pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore pignorante.

Il Giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o revoca dell'incarico.

DISPONE



Che l'ausiliario presenti istanza di liquidazione facendo uso dell'apposito modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza) nel box dedicato alle procedure esecutive - moduli per i professionisti.

RINVIA

la procedura all'udienza del 18.12.2015 (prorogata al 29.01.2016) per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo avvisi inoltrati alle parti tramite raccomandate A/R e posta elettronica certificata (cfr. Allegato 2), in data 10 luglio 2015 alle ore 9,30 hanno avuto inizio le operazioni peritali. Al primo accesso agli immobili erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. Arch. Giovanni Terranova, i signori:

- [redacted] della struttura alberghiera denominata Hotel [redacted]
- [redacted] in rappresentanza della [redacted] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore [redacted] debitore esecutato opponente, nonché per i [redacted] debitori esecutati opposenti;

Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'ampia ricognizione fotografica dell'immobile e delle aree limitrofe nonché all'interno delle camere e dei principali servizi (sala ristorante, sala break, hall, camere tipo, bagno, ascensori etc.). Un secondo sopralluogo veniva compiuto in data 9 dicembre 2015 al fine di verificare i dati metrici e la conformità del fabbricato ai grafici progettuali ottenuti in copia dall'ufficio tecnico comunale di Fuscaldo.

Altri sopralluoghi di verifica e approfondimento si sono svolti nei giorni 22 dicembre 2015, 5 e 11 gennaio 2016. In particolare, nel corso del sopralluogo del 22 dicembre u.s. è stato eseguito un rilievo celerimetrico della sagoma dell'albergo e delle aree ad esso adiacenti a titolo di controllo sull'estensione delle proprietà oggetto di perizia.

Dal confronto simultaneo tra il rilievo effettuato e la cartografia catastale desunta dall'Agenzia del Territorio di Cosenza sono emerse delle discrepanze tra la reale estensione delle strutture alberghiere e le proprietà limitrofe.

In particolare dall'analisi dei confini si evidenzia quanto segue:

- sul **fronte nord** della struttura alberghiera esiste un appezzamento di terreno recintato che, secondo la planimetria catastale attuale, rientra nelle proprietà della [redacted] su cui risultano posizionate delle macchine inerenti l'impianto di condizionamento dell'Hotel;
- sul **fronte est** esistono due corpi di fabbrica non accatastrati (di seguito identificati con le lettere **A** e **B**) e una differenza tra il confine catastale riportato in mappa e il confine reale della proprietà alberghiera rappresentato da un muretto di contenimento alto circa un metro.

Nel corso del sopralluogo le problematiche in esame sono state sottoposte all'attenzione del [redacted] che, in merito, ha chiesto allo scrivente di acquisire agli atti diversa documentazione cartacea finalizzata a spiegare il possesso delle suddette proprietà.



Tutta la problematica anzidetta, per la complessità che presenta sarà trattata in maniera analitica nei quesiti che seguono.

Per tutte le visite di sopralluogo sono stati redatti appositi verbali che si allegano in copia (cfr. Allegato 3).

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domandè giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Contestualmente al giuramento prestato dal CTU, la Cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, consegnava al sottoscritto **Nota di trascrizione** prot. 12002, Registro particolare n. 9543, Presentazione n. 48 del 13.05.2014. Al predetto documento si aggiunge la **Certificazione Notarile** ai sensi dell'art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Dott. Sergio Rovera di Gavirate (Va), di cui si riportano i contenuti (cfr. Allegato 4).

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

“o l'intero del diritto di proprietà in testa al debitore principale, [redacted] e vantato sulla struttura alberghiera denominata [redacted] costituita da un fabbricato che si eleva su quattro piani f.t. oltre un parziale piano sottotetto, con annessa corte censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 57 particella n° 587 sub. 1, cat. D2, sub 2 cat. C/1 ed al N.C.T. foglio 57 particella n° 587, ente urbano su cui insiste un manufatto non ancora accatastato all'epoca del finanziamento;

“o l'intero del diritto di proprietà in testa, per la quota di ¼ ciascuno, ai terzi datori d'ipoteca [redacted] sopra generalizzati vantato sull'appezzamento di terreno, limitrofo alla struttura alberghiera di cui al punto precedente e su cui insiste una piscina, censito al N.C.T. di detto Comune al foglio 57 particelle nn° 390, 560, 453, 578, 348 e 349;

Il presente pignoramento si estende a tutti i diritti, pertinenze, costruzioni, ampliamenti e a tutto quanto possa ritenersi immobile ai sensi di legge”.

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

Enti immobiliari posti in Comune di FUSCALDO così censiti al Catasto dei Fabbricati e Terreni di detto Comune:

- Foglio 57, particella 587 Sub 1, Zona Cens. 2, CONTRADA LINZE SNC, piano T-1-2-3-4-S1, Categoria D/2, Rendita Euro 45.240,00;



- Foglio 57, particella 587 Sub 2, Zona Cens. 2, CONTRADA LINZE SNC, piano S1, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 307 mq., Rendita Euro 6.801,89;
- Foglio 57, particella 587, ENTE URBANO, Superficie are 22 ca 83;
- Foglio 57, particella 390, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie are 04 ca 30, Reddito Dominicale Euro 2,66, Reddito Agrario Euro 1,11;
- Foglio 57, particella 560, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie are 00 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,18;
- Foglio 57, particella 453, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie are 00, ca 40, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,18;
- Foglio 57, particella 578, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie are 01 ca 30, Reddito Dominicale Euro 0,81, Reddito Agrario Euro 0,34;
- Foglio 57, particella 348, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie are 03 ca 60,1, Reddito Dominicale Euro 2,23, Reddito Agrario Euro 0,93;
- Foglio 57, particella 349, SEM IRR ARE, Classe 1, Superficie are 02 ca 55, Reddito Dominicale Euro 1,58, Reddito Agrario Euro 0,66;

Attuale intestazione catastale:

Attualmente i beni immobili in oggetto risultano in Catasto intestati a:

- per quanto riguarda la particella 587, sub.ni 1 e 2, foglio 57 del Catasto Fabbricati:

- [redacted] prieta' per 1000/1000;

- per quanto riguarda la particella 587, foglio 57, del Catasto Terreni:

- Area di Enti Urbani e Promiscui;

- per quanto riguarda le particelle 390, 560, 578, 348, 349, foglio 57 del Catasto Terreni:

- [redacted]
- [redacted]

- per quanto riguarda la particella 453, foglio 57, del Catasto Terreni :

- [redacted]
- [redacted] 06

2) STORIA IPOTECARIA

A tutto il 13 maggio 2014 ai n.ri 12002/9543 data di trascrizione del pignoramento [redacted], con sede in Fuscaldo ed i [redacted], sopra generalizzati, risultano proprietari delle particelle in oggetto per le quote e i diritti sopra indicati, in forza di titoli anteriori al ventennio.

3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 22995/3673 in data 10 luglio 2008, per euro [redacted], a favore [redacted], con sede in Firenze, domicilio ipotecario eletto: [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo dell'importo di euro [redacted], termine ipoteca 31 maggio 2023, a carico della [redacted] generalizzati, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;
- trascrizione nn. 12002/9543 in data 13 maggio 2014, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di [redacted], a carico della [redacted] generalizzati, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.



4) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

[redacted] sopra generalizzate, non compaiono nell'intestazione catastale.

La documentazione esaminata risulta completa e comunque esaustiva. Tuttavia, in base ai contenuti delle visure catastali aggiornate alla data del 28.11.2015, permane la mancanza [redacted] nelle intestazioni dei beni immobili di cui sopra come già evidenziato nella Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Dott. Sergio Rovera di Gavirate (Va).

Inoltre, a seguito della presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza di tipo mappale del 18.11.2014 n. 248729.2/2014 e tipo mappale del 18.11.2014 n. 248729.1/2014 le particelle originarie 349, 390, 560, 578 e 348, contenute nella documentazione inerente il predetto pignoramento sono state fuse in un'unica particella identificata con il n. 784 (Ente Urbano) con estensione pari ad are 12, ca 45.

Restando, dunque, la sola particella 453 del foglio 57 l'unico appezzamento di terreno non connesso direttamente alla struttura alberghiera; per lo stesso e per le aree alberghiere è stato richiesto al Comune di Fuscaldo certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Alla luce delle variazioni catastali di cui sopra, l'elenco aggiornato dei beni immobili oggetto di pignoramento è il seguente:

- **N.C.E.U., foglio 57, p.lla 587, sub 1**, cat. D2, rendita € 45.240,00
Intestatario: [redacted]
- **N.C.E.U., foglio 57, p.lla 587, sub 2**, cat. C1, rendita € 6.801,89
Intestatario: [redacted]
- **N.C.T., foglio 57, p.lla 453**, Sem. Irr. Arb., superficie 40 mq., Reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,10
Intestatari: [redacted]
- **N.C.T., foglio 57, p.lla 784**, Ente Urbano, superficie 1.245 mq.
Intestatari: [redacted]

Al Comune di Fuscaldo, una prima richiesta di **certificato di destinazione urbanistica** ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 è stata avanzata in data 02.12.2015, mentre un sollecito all'adempimento è stato inoltrato a mezzo fax in data 21.01.2016.

Ad oggi la richiesta risulta inevasa. Il CTU allega copia delle richieste inoltrate all'ente comunale comprensive di allegati tecnici (cfr. Allegato 5).



2

descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strada, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Il complesso alberghiero denominato [REDACTED] sale ai primi anni Settanta e rappresenta una delle prime strutture alberghiere di ampio respiro sorte sulla costa tirrenica cosentina. Negli anni Duemila è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione e riqualificazione conclusosi in data 07.07.2012 grazie al quale il complesso alberghiero è stato rimesso a nuovo e ammodernato in ogni sua parte.

La scheda che segue in modo sintetico ed esaustivo contribuisce a descrivere al meglio la struttura oggetto di esecuzione immobiliare:

Comune: Fuscaldo (Cs);

Località: Contrada Linze;

Via: S.S. 18;

Numero civico: s.n.c.;

Scala: ---

Piano: Un piano seminterrato e cinque piani fuori terra;

Interno: ---

Caratteristiche interne ed esterne: Il complesso turistico alberghiero sorge a pochissimi metri dalla strada statale 18, principale arteria di collegamento della costa tirrenica cosentina. La zona di ubicazione è pianeggiante e ben si presta ad ospitare i servizi accessori dell'albergo. Adiacente alla strada litoranea costiera è ubicato un ampio parcheggio destinato sia alla sosta delle autovetture e dei bus turistici. Tra il parcheggio e la struttura alberghiera è situata la piscina con ampio marciapiede, completa di docce, ombrelloni, lettini, sdraio e tutti i confort necessari.

Sull'area posta a nord, sono collocate le macchine per il condizionamento dell'aria e la struttura metallica della scala antincendio.

Il fronte est è occupato da un pendio sulle cui pareti emerge una vegetazione autoctona costituita in gran parte da alberi di acacia e diversi arbusti.

Il parcheggio e l'area d'ingresso sono tra loro separati da un parapetto delimitato da colonnine in cemento. Il dislivello esistente tra questi due ampi spazi attigui alla struttura alberghiera è colmato da alcuni gradini, mentre, l'accesso all'ingresso principale dell'hotel è garantito da una rampa per persone diversamente abili.

Dal punto di vista tipologico-distributivo il piano seminterrato presenta tutte le dotazioni impiantistiche (locali destinati a centro benessere ancora in fase di ultimazione, cabine enel, depositi, centrale idrica, locale antincendio, spogliatoi, medicheria, scala di accesso alla



piscina). Al piano terra, mediante un ingresso vetrato si accede alla reception mentre sui lati si trovano un'ampia sala ricevimenti per 180 coperti e una sala break annessa alla piscina. Nel reparto a monte sono situate le cucine e i servizi. Al primo piano trovano posto una suite da 6 posti, quattro suite da 4 posti, otto camere da 2 posti e due camere da 4 posti. Al secondo piano sono ubicate cinque suite con 4 posti letto, una suite con 6 posti letto, una suite con 5 posti letto, tre camere con 4 posti letto e due camere con 2 posti letto. La medesima articolazione planimetrica e distributiva si trova al terzo piano. Ogni camera è dotata di servizio igienico con wc., bidet, lavabo e piatto doccia. Tutte le camere fronte mare sono dotate di terrazzino ad uso esclusivo. All'ultimo piano trovano posto i locali di servizio. Tutti i piani sono raggiungibili mediante un ascensore collettivo e un corpo scala centrale.

Superficie calpestabile: I dati metrici dei principali ambienti sono stati raggruppati nell'elenco che segue:

Piano seminterrato:

- Servizi estetici (in fase di costruzione) ca. 230 mq.
- Corridoi, disimpegni e servizi vari ca. 260 mq.
- Centrale idrica, medicheria, spogliatoi ca. 122 mq.
- Vani a servizio della piscina ca. 40 mq.

Piano terra:

- Hall e Reception ca. 50 mq.
- Cucine e servizi vari ca. 125 mq.
- Sala ricevimenti ca. 360 mq.
- Sala break e servizi ca. 215 mq.

Primo piano:

- Corridoio, disimpegni e corpo scala ca. 155 mq.
- Suite da 6 posti letto ca. 57 mq.
- Suite da 4 posti letto ca. 50 mq.
- Camere da 2 posti con superfici da 20 a 25 mq.
- Camere da 4 posti con superfici da 47 a 49 mq.
- Terrazzo comune ca. 78 mq.
- Terrazzo a servizio delle camere ca. 14 mq.

Secondo e terzo piano:

- Corridoio, disimpegni e corpo scala ca. 155 mq.
- Suite da 4 posti letto ca. 48 mq.
- Suite da 5 posti letto ca. 48 mq.
- Suite da 6 posti letto ca. 50 mq.
- Camere con 4 posti letto ca. 45 mq.
- Camere con 2 posti letto ca. 25 mq.
- Terrazzo a servizio delle camere ca. 14 mq.

Ultimo piano:

- Vani corsa ascensori ca. 7 mq.
- Disimpegni ca. 27 mq.
- Locali di servizio ca. 115 mq.
- Terrazzo ca. 57 mq.



Confini e dati catastali attuali (a seguito aggiornamento catastale del CTU): Il complesso alberghiero e le aree di pertinenza sono censite in catasto al foglio di mappa n. 57 del Comune di Fuscaldo e risultano identificate con le seguenti particelle catastali:

- NCEU, foglio 57, p.lla 587, sub 3, cat. D2 (ex sub. 1);
- NCEU, foglio 57, p.lla 587, sub 4, cat. F3 (ex sub. 2 cat. C1);
- NCT, foglio 57, p.lla 453, superficie 40 mq.;
- NCEU, foglio 57, p.lla 784, sub. 1, cat. D2, superficie 1.245 mq.

La proprietà alberghiera confina:

Fronte nord, N.C.E.U., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- PARTICELLA 401, sub 4, cat. E3, proprietà [redacted] per 1/1, [redacted]
- PARTICELLA 401, sub 5, cat. C1, proprietà [redacted]

Fronte est, N.C.T., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- Particella 634, proprietà divisa per ¼ ciascuno ai signori:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Particella 636, proprietà divisa per ¼ ciascuno ai signori:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Particella 638, proprietà dei signori:

- [redacted]
- [redacted]

- Particella 640, proprietà dei signori:

- [redacted]
- [redacted]

- Particella 581, proprietà divisa per ¼ ciascuno ai signori:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]



- Particella **646**, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

Fronte sud, N.C.T., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- Particella **580**, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella **579**, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella **649**, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

Fronte ovest, N.C.T., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- Particella **648**, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella **185**, proprietà per 1/1 [REDACTED]

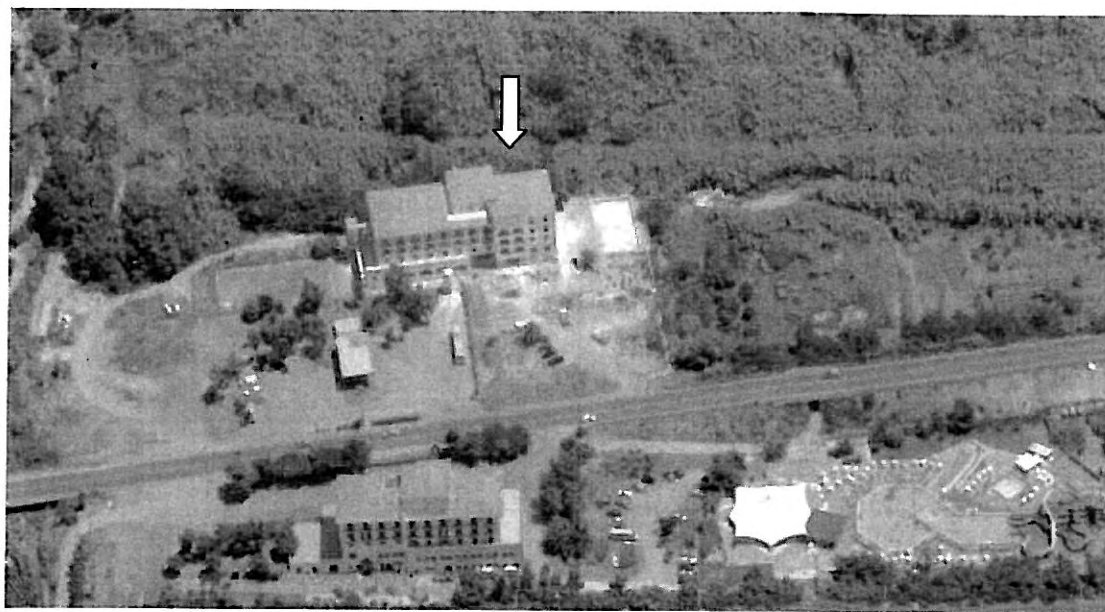


È doveroso precisare che la sede della strada statale 18 (fascia di esproprio) non è riportata nell'estratto di mappa catastale. In realtà, come documentato dalle fotografie, il parcheggio dell'albergo è praticamente attiguo alla strada statale.

Pertinenze e accessori: Parcheggio, piscina e corte;

Millesimi di parti comuni: ---

Caratteristiche strutturali del bene: Il fabbricato si presenta con struttura in c.a., solai latero-cementizi e copertura in manto di coppi. Sulle parti perimetrali della copertura è stata conservata la "romanella" elemento caratteristico della tradizione edilizia locale, riproposto anche in una struttura di recente edificazione. Internamente ed esternamente le pareti sono state realizzate con intonaco civile tinteggiato con colore tenue ed uniforme che ben si intona al contesto circostante. Gli infissi sono in legno bianco. Le pavimentazioni in materiale litoide e risultano diversamente colorati a secondo la destinazione d'uso dei singoli ambienti. I componenti impiantistici (elettrici, condizionamento, idrico, e fognario) sono stati rinnovati a regola d'arte e posseggono la relativa certificazione di conformità come si evince dalle certificazioni allegate alla richiesta di agibilità.



L'Hotel Total in una foto aerea tratta dal sito www.bing.com all'epoca dell'esecuzione dei lavori di riqualificazione.

Caratteristiche di zona: l'area su cui sorge [REDACTED] può definirsi mediana tra i comuni di Paola e Fuscaldo. Trattandosi di zona di transito, posta innanzi al mare, sono presenti diversi alberghi e ristoranti. Nell'immediato contorno non vi sono isolati residenziali o attività commerciali, tuttavia a pochi chilometri dall'albergo è raggiungibile la cittadina di Paola al cui interno esiste una considerevole presenza di attività commerciali e servizi. Paola, inoltre, è il più importante nodo ferroviario della provincia di Cosenza con fermate di tutti i treni viaggiatori. Nel raggio di tre km. dall'albergo si trovano un centro commerciale, farmacie, supermercati, bar e negozi di vario genere. La zona è dotata di impianto idrico e fognario comunale cui l'albergo risulta regolarmente allacciato.

Distanza vie di comunicazione: Dalla strada statale 18 è facilmente raggiungibile l'autostrada SA-RC (41 Km.), l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (53 km.), Cosenza (36 km.).



3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Come già precisato al paragrafo n. 1, i dati catastali contenuti nel pignoramento sono stati variati a seguito dell'avvenuta fusione delle particelle originarie 349, 390, 560, 578 e 348, che sono confluite in un'unica particella identificata con il n. **784** (Ente Urbano) con estensione pari ad are 12, ca 45 sempre nel foglio 57 del comune di Fuscaldo.

Pertanto, volendo schematizzare rispetto ai punti proposti dal quesito n. 3, la situazione specifica è assimilabile al caso c): anche se i dati catastali contenuti nel pignoramento non coincidono con quelli attuali, l'immobile è comunque identificabile attraverso la lettura della documentazione catastale storica (cfr. Allegato 6).

Nel corso del rilievo celerimetrico della struttura alberghiera e delle aree ad essa attigue eseguito in data 22.12.2015, sono emerse le seguenti problematiche che di seguito si illustrano in dettaglio e per le quali occorre procedere all'aggiornamento catastale:

AREA NORD - La superficie recintata con rete verde adiacente la scala antincendio, è occupata dalle macchine dell'impianto di condizionamento dell'hotel. Dall'esame della documentazione catastale attuale, la suddetta area è compresa nella particella **401** di proprietà [redacted]. Nel corso dei sopralluoghi tecnici, interpellato sull'argomento, [redacted], ha fornito al CTU copia di un **atto di transazione** stipulato con la [redacted] a. in data 14 aprile 2004, dal Notaio Dott. Carlo Viggiani di Cosenza (n. 63358 di repertorio e n. 19837 di raccolta). Nel suddetto documento, che si allega in copia (cfr. Allegato 17), si fa riferimento ad una transazione sulla porzione di terreno posta a confine tra le due proprietà già oggetto di procedimenti giudiziari tra le due parti confinanti. In particolare, nell'accordo viene sancito quanto segue:

- di stabilire che la linea definitiva di confine tra le due proprietà coincide unicamente con quella riportata nell'accordo transattivo all'allegato A e che la stessa prevale su eventuali difformità catastali e della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- una regolamentazione dei passi carrabili tra le parti;
- la rinuncia alle azioni legali intraprese tra le parti e la compensazione delle spese legali nella misura di € 4.000,00 a favore dei [redacted]

Se con il presente atto di transazione i signori [redacted] vengono immessi nella proprietà dell'area attualmente occupata dalle macchine per il condizionamento, da un punto di vista catastale si può affermare che per il fondo in argomento i confini e la proprietà non risultano allineati con la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. La ragione di tale anomalia stanno nel fatto che l'atto di transazione è privo del frazionamento catastale, per cui, ancora oggi, sul fronte nord dell'albergo la linea di confine reale risulta diversa da quella catastale. Essendo l'area in esame oggetto di un



accordo tra due parti distinte e, comunque, esterna alle particelle catastali comprese nel pignoramento, il CTU si trova impossibilitato ad intervenire nella riconfinazione di questa proprietà. Tuttavia, per chiarezza di esposizione, occorre precisare che l'area in questione, pur trovandosi esterna alle proprietà pignorate risulta funzionale e prioritaria per la struttura alberghiera in quanto accoglie le macchine per il condizionamento dell'aria che costituiscono una peculiarità fondamentale dell'offerta turistica e qualificano la dotazione impiantistica della struttura ricettiva. La precisazione è doverosa soprattutto se si considera la presente anomalia in una eventuale prospettiva di vendita dell'albergo.

Difatti, non è difficile comprendere che un ipotetico acquirente della struttura alberghiera dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del fondo in questione oppure prendere in esame una diversa ubicazione delle macchine per il condizionamento.

AREA EST - Come evidenziato in premessa, sul fronte est dell'albergo esistono due corpi di fabbrica non accatastati e una differenza tra il confine catastale riportato in mappa e il confine reale della proprietà alberghiera.

Il primo corpo di fabbrica, denominato corpo A, ubicato in aderenza al piano seminterrato ha una limitata estensione (2,30*4,05 m.) e, come riferito dal [REDACTED] el corso dei sopralluoghi, è adibito a cisterna d'acqua secondo le indicazioni fornite dai vigili del fuoco. Un secondo corpo di fabbrica, stretto e lungo, identificato con la lettera B, articolato su due livelli funge da portico e deposito per il piano seminterrato e da corridoio di collegamento per il piano terra. Detto corpo di fabbrica ha una estensione di 17,30*2,00 m.

Il corpo di fabbrica A non risulta presente né nei grafici progettuali, né nella cartografia catastale (schede ed estratto di mappa) mentre il corpo di fabbrica B, più esteso rispetto al primo, è presente negli elaborati progettuali e nelle schede catastali ma non risulta riportato nell'estratto di mappa catastale.

Quando alla rilevata differenza tra il confine reale est della struttura alberghiera, costituito da un muretto in c.a con altezza di circa 1 metro, e quello indicato nella cartografia catastale, [REDACTED], ha riferito al CTU la volontà di acquistare la suddetta striscia di terreno sin dagli anni Ottanta. A riguardo, lo stesso Amministratore della Società [REDACTED] ha fornito al CTU copia di due missive (cfr. Allegato 18).

Nella prima viene chiesto alla [REDACTED] di puntualizzare l'estensione della proprietà già oggetto di una precedente scrittura privata del 12.02.1987 con allegata piantina in scala 1.1000 contenente l'individuazione dei fondi.

Una seconda missiva, datata 13.12.1996, contiene l'invito da parte [REDACTED] di fornire copia del frazionamento catastale al tecnico di fiducia dei proprietari.

Concretamente, la striscia di terreno in esame è detenuta dai [REDACTED] da oltre venticinque anni tanto che sulla stessa insistono un'ampia porzione di strada, una cunetta per la raccolta delle acque e il muretto di contenimento. In base ai dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio, ad oggi, tra la proprietà alberghiera e le parti confinanti sul fronte est non risultano atti finalizzati all'acquisto definitivo delle citate proprietà.

Per una migliore individuazione dei fondi confinanti con [REDACTED] si rimanda all'elenco riportato nella risposta al quesito n. 2, mentre, dal punto di vista planimetrico il



confine reale e il confine catastale posti sul versante est della struttura alberghiera sono stati schematizzati nella planimetria riportata nell'Allegato 19, completo di fotografie.

Come si evince dalla citata planimetria parte dell'area occupata dalla piscina (marciapiede laterale) e dei locali sottostanti adibiti a volume tecnico per la purificazione dell'acqua, ricadono su particelle esterne a quelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In definitiva, si può concludere che la corte retrostante l'Hotel, la cunetta, il muretto divisorio con le proprietà a monte e parte della piscina e del locale sottostante insistono sulle seguenti particelle del foglio 57: **634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 581, 646 e 647.**

Anche in questo caso, come nel precedente, si tratta di fondi non compresi tra quelli oggetto di pignoramento, tuttavia, funzionali alla struttura alberghiera, pertanto, in una futura prospettiva di vendita chi acquisterà l'immobile alberghiero dovrà provvedere all'acquisto delle suddette aree e alla successiva regolarizzazione dei confini.

4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Per la struttura alberghiera e le aree pignorate ad essa attinenti si ravvisano alcune difformità planimetriche a livello catastale. Sull'estratto di mappa non sono riportati i corpi di fabbrica indicati con le lettere A e B, mentre, al piano interrato e al piano terra dell'albergo emerge una diversa disposizione della tramezzatura interna e una differente destinazione d'uso di alcuni locali: le aree destinate a centro benessere attualmente sono in corso di costruzione e necessitano del completamento degli impianti e delle finiture.

Inoltre, la particella catastale inerente l'albergo (p.lla 587, sub 1 e 2) risulta intestata [redacted], mentre le proprietà inerenti il parcheggio e la piscina (p.lle 784 e 453) appartengono a due persone fisiche [redacted] e sono censite al catasto terreni e non al catasto urbano.

Una copia ufficiale della documentazione catastale è stata richiesta dal CTU all'Agenzia del Territorio di Cosenza. Dall'esame della documentazione ottenuta emerge che sulle schede di accatastamento dell'albergo è stata apposta la seguente dicitura: Uso Ufficio - Planimetria non conforme al D.M. 701/94 - Sopralluogo d'ufficio del 01.10.2015.

La complessità di tutte le anomalie catastali riscontrate hanno comportato la richiesta di ulteriori chiarimenti del CTU ai funzionari preposti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza. In data 13 gennaio u.s., negli uffici di Cosenza sono stati chiariti i motivi di mancata accettazione delle schede catastali dell'Albergo in gran parte dovuti a tre aspetti:

- l'appartenenza della medesima struttura ricettiva ad una persona giuridica (Società) e a persone fisiche [redacted]
- l'accatastamento definitivo degli ambienti del Centro Benessere (p.lla 587, sub. 2, categoria C1) ancora in fase di completamento;
- l'area della piscina accatastata nel catasto terreni e non al catasto urbano.



Per la risoluzione e l'allineamento dei dati catastali inerenti l'Hotel [REDACTED] e le aree attigue interessate dalla procedura di esecuzione immobiliare si è reso necessario procedere attraverso due pratiche distinte:

- **PREGEO** per l'accatastamento dei due corpi di fabbrica realizzati in aderenza all'albergo indicati convenzionalmente con le lettere A e B. In questa circostanza è stato necessario eseguire un rilievo celerimetrico mediante idonea stazione di misurazione. La limitata estensione dei corpi di fabbrica da inserire in mappa non ha comportato la presentazione di un Tipo Mappale presso il Comune di Fuscaldo, pertanto la procedura si è svolta e conclusa direttamente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.
- **DOCFA** per l'accatastamento della piscina e l'allineamento delle piante interne dell'Hotel a quanto rilevato in corso di sopralluoghi. È stato seguito un rilievo metrico degli ambienti interni della struttura alberghiera distinguendo gli stessi per l'effettiva destinazione d'uso.

Nell'invio telematico degli elaborati, l'Agenzia del Territorio ha richiesto espressamente la presentazione da parte del CTU designato di una relazione tecnica asseverata contenente i dati urbanistici e catastali della struttura alberghiera e una documentazione fotografica degli ambienti ancora in corso di costruzione per rendere palese lo stato attuale degli stessi.

La procedura DOCFA ha comportato l'attribuzione di nuovi identificativi catastali per i sub inerenti il fabbricato che ospita l'albergo con la soppressione delle particelle originarie 1 e 2:

- **foglio 57, p.lla 587, sub. 3, categoria D2;**
- **foglio 57, p.lla 587, sub. 4, categoria F3 (in corso di costruzione);**

Con le variazioni catastali eseguite l'albergo ha ottenuto una rendita catastale pari ad € 44.752,00 che non si discosta di molto rispetto a quella originariamente attribuita nelle visure catastali originarie.

L'area della piscina è stata accatastata come immobile urbano con i seguenti identificativi:

- **foglio 57, p.lla 784, sub. 1, categoria D2, rendita € 1.066,00;**

L'anomalia circa l'appartenenza delle aree adibite a piscina e parcheggio a persone fisiche e la struttura alberghiera ad una società è stata risolta ricorrendo ad una "unione di fatto", anche dietro suggerimento dei funzionari dell'Agenzia del Territorio preposti alla risoluzione dei casi complessi per categorie speciali come quella alberghiera.

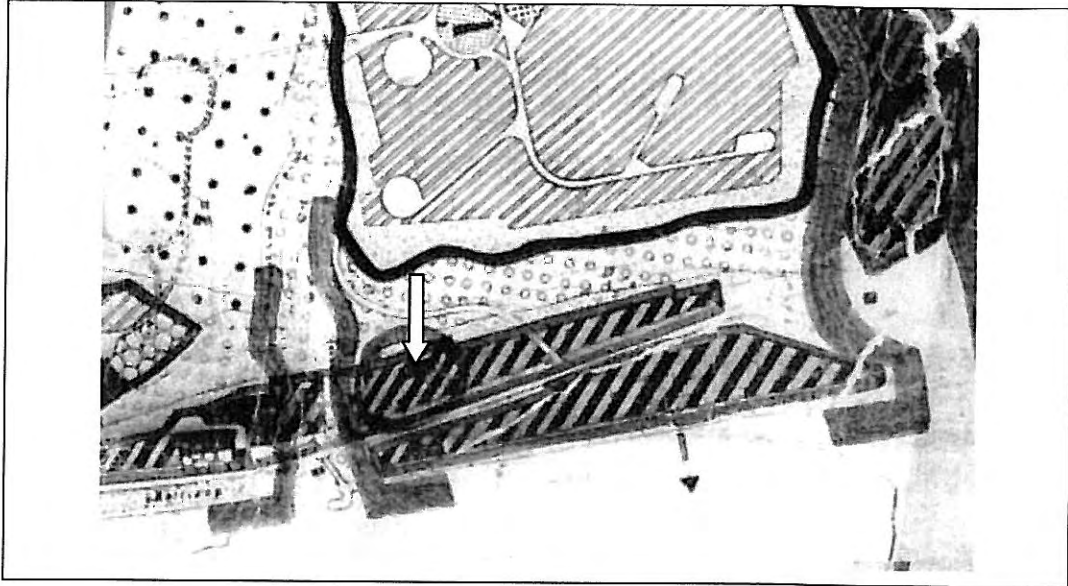
Il resoconto delle operazioni catastali eseguite e la documentazione aggiornata rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Cosenza è stata raccolta nell'Allegato 7.

5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come si rileva dallo stralcio del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fuscaldo, il fabbricato dell'Hotel [REDACTED] e le aree adiacenti (piscina, parcheggio e corte) sono comprese in **zona territoriale omogenea C5 (Turistico-Alberghiera)**.





Stralcio del Piano Regolatore Generale con individuazione della zona alberghiera campita con fasce zebbrate oblique e individuazione dell'Hotel [REDACTED]

6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

Al fine di accertare la conformità del fabbricato, in data 20.07.2015 il C.T.U. inoltrava via pec al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Fuscaldo richiesta per visionare ed estrarre copia degli atti amministrativi e concessori inerenti il fabbricato interessato.

La richiesta veniva reiterata in data 28.10.2015 e, successivamente, soddisfatta con l'esame e la riproduzione fotostatica dei grafici progettuali (cfr. Allegato 11).

Dal corposo fascicolo esaminato sono stati visionati ed estratti i seguenti documenti inerenti i titoli abilitativi della struttura alberghiera Hotel [REDACTED] (cfr. Allegato 8):

- **AUTORIZZAZIONE SINDACALE** per la costruzione di un albergo in località Centacque di Fuscaldo rilasciata alla Ditta [REDACTED] in data 27.08.1968;
- **DECRETO PREFETTIZIO** per la concessione della licenza d'uso dell'albergo [REDACTED] in data 28.08.1970;
- **AUTORIZZAZIONE SINDACALE** per l'apertura di un nuovo albergo in località Centacque di Fuscaldo nei locali di proprietà [REDACTED] in data 29.08.1970 con allegata autorizzazione sanitaria 1/87;
- **TRASMISSIONE ELEMENTI INTEGRATIVI D.I.A.** (prot. 9252 del 30.07.2003) **prot. 7827 del 20.06.2005** per l'esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria



- manutenzione ai sensi del DPR 380/2001 ad un fabbricato adibito ad albergo [REDACTED] con autorizzazioni paesaggistico ambientali;
- **COMUNICAZIONE MODIFICHE INTERNE prot. 2686 del 03.02.2009** per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi del DPR 380/2001 ad un fabbricato adibito ad albergo [REDACTED] con allegati grafici di progetto;
 - **D.I.A. prot. 5162 del 25.03.2009 variante in corso d'opera** alle DD.IIAA. del 30.07.2003 prot. 9252 e del 20.06.2005 prot. 7827 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ad un fabbricato adibito ad albergo in località Centacque di Fuscaldo (Cs) con allegate autorizzazioni paesaggistico ambientali;
 - **Grafici progettuali allegati alla DIA** di cui sopra che, per comodità di impaginazione all'interno della CTU, sono state ridotte da scala da 1:100 a 1:200;

Inoltre è presente una serie consistente di dichiarazioni e attestazioni varie finalizzate alla richiesta del certificato di agibilità (cfr. Allegato 9) ai sensi dell'art. 24 e segg. del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

- **Dichiarazione di conformità impianto idrico** del 31.12.2011 rilasciato dalla ditta C.M. di Cinello Pietro Paolo S.a.s. con sede in Paola;
- **Dichiarazione di conformità impianto di condizionamento** del 31.12.2011 rilasciato dalla ditta La Tecnidro di Cinello Carmelo con sede in Paola;
- **Verbale di verifica straordinaria ascensori** rilasciato dall'ing. Carlo Lucia in data 25.06.2012;
- **Certificato di collaudo finale** a firma dell'arch. Angelo Siciliano in data 13.09.2012;
- **Dichiarazione ultimazione lavori** a firma dell'arch. Angelo Siciliano in data 14.09.2012;
- **Istanza per rilascio certificato di agibilità** a firma [REDACTED] del 19.09.2012;
- **Dichiarazione di salubrità** a firma del direttore dei lavori arch. Angelo Siciliano in data 10.09.2012;
- **Dichiarazione di conformità** a firma del direttore dei lavori arch. Angelo Siciliano in data 10.09.2012;
- **Dichiarazione di conformità barriere architettoniche** a firma del direttore dei lavori arch. Angelo Siciliano in data 10.09.2012;
- **Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico** rilasciata da A.G.C. Impianti di Paola in data 01.06.2012;
- **Attestazione di autorizzazione allo scarico nella rete fognaria** rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 26.11.2013, prot. 11373;
- **Attestazione allaccio alla rete fognaria comunale** rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 09.12.2013, prot. 11866;
- **Parere di conformità dei Vigili del Fuoco di Cosenza** del 27.03.2008, prot. 2361;
- **Autorizzazione per allaccio rete fognaria e scarico dei reflui** n. 1157 del 22.09.2009;
- **Attestazione di agibilità** a firma del direttore dei lavori arch. Angelo Siciliano rilasciata ai sensi del Decreto Legge n. 69 del 21.06.2013, convertito nella legge n. 98 del 09.08.2013 e trasmessa al Comune di Fuscaldo in data 17.12.2013, prot. 12145;
- **Grafici di progetto** allegati all'attestazione di cui al punto precedente a firma del direttore dei lavori arch. Angelo Siciliano;



- **Attestato di certificazione energetica** a firma dell'arch. Angelo Siciliano in data 07.07.2012;
- **Documentazione e schede di aggiornamento catastale** in data 11.12.2014, prot. 12458 (elaborati non firmati);

Ad oggi, il complesso alberghiero non è provvisto di certificato di agibilità rilasciato dal Comune ma di una **attestazione di agibilità** certificata dal direttore dei lavori Arch. Angelo Siciliano e trasmessa al Comune di Fuscaldo in data 17.12.2013, prot. 12145.

Difatti, il decreto legge n. 69/2013 successivamente convertito nella legge 98/2013 (c.d. Decreto del Fare) ha aggiunto all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 l'art. 5bis in cui viene rilasciata facoltà ad un professionista abilitato di attestare la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità purché corredata dalla richiesta di accatastamento dell'edificio, da dichiarazione di conformità rilasciata dagli installatori impiantistici rispetto alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di cui al comma 3 lettera a), b) e d) del suddetto art. 25 e il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione resa dal progettista.

Tutto ciò premesso, la **verifica di conformità sull'immobile** denominato Hotel [REDACTED] è avvenuta attraverso l'esame dei dati edilizi, urbanistici e catastali rilevabili simultaneamente da tre elementi:

- ✓ **elaborati grafici allegati alla Attestazione di Agibilità** che costituiscono l'ultimo documento progettuale ufficiale prodotto e depositato dal Direttore dei lavori presso il Comune di Fuscaldo;
- ✓ **dati e risultanze metriche rilevate nel corso delle visite di sopralluogo.**

Nel fascicolo sono presenti anche le schede catastali dell'immobile (non firmate). Per ottenerne una copia ufficiale è stata formulata dal CTU una richiesta all'Agenzia del Territorio di Cosenza. Gli estratti (cfr. Allegato 10) recano un timbro con la seguente dicitura: **Usa Ufficio - Planimetria non conforme al D.M. 701/94 - Sopralluogo d'ufficio del 01.10.2015.**

In base a quest'ultima dicitura appare evidente che esistono delle difformità tra quanto rappresentato nelle sette schede catastali e quanto realmente realizzato alla data del 1° ottobre 2015 (sopralluogo catastale d'ufficio). Tale problematica è stata già ampiamente trattata al quesito n. 4 e gli atti di aggiornamento catastale sono riportati nell'allegato 7.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico in relazione agli esiti dei sopralluoghi e agli elaborati grafici acquisiti in copia dal Comune di Fuscaldo emergono alcune criticità:

Rispetto a quanto rilevato, i corpi scala presentano alcune inesattezze nella rappresentazione grafica. Al piano seminterrato un tramezzo in cartongesso è stato apposto tra il corridoio dei servizi afferenti la piscina e il corridoio adiacente. In base a quanto riferito dalla proprietà è stato necessario realizzare un piccolo corpo di fabbrica sul lato est (volume tecnico) per aumentare l'approvvigionamento idrico secondo le esigenze dei vigili del fuoco. L'area sottostante la piscina presenta un locale tecnico in cui sono ubicati impianti tecnologici per la purificazione delle acque. Di fianco, un altro vano a rustico di piccole dimensioni è adibito a locale antincendio. Sempre al piano seminterrato i locali riportati in progetto come centro benessere non risultano ancora completati e presentano qualche variazione nella disposizione dei tramezzi rispetto ai contenuti delle schede catastali originarie.

Si rilevano variazioni prospettiche nella sala ricevimenti dove è stata chiusa una finestra sul prospetto est e sul fronte ovest dove mancano le aperture dei servizi igienici annessi alla sala break.



Si precisa, inoltre, che all'interno di alcuni locali del piano terra sono state realizzati degli elementi in cartongesso lungo i percorsi della reception e della sala break e dei passavivande. Tali elementi architettonici, integrandosi con la struttura architettonica dell'albergo, costituiscono un elemento di arredo interno.

Appurato che gli abusi sono riconducibili a tre diverse tipologie di opere: diversa disposizione degli spazi interni, varianti prospettiche e realizzazioni di volumi tecnici al servizio della piscina e della centrale idrica, si può affermare che le stesse opere sono suscettibili di sanatoria, previa risoluzione delle problematiche inerenti la proprietà e i confini.

Per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria necessita l'acquisizione di vari pareri da parte degli enti preposti con versamento di diritti di istruttoria, oblazioni e compensi tecnici. Anche se in maniera forfettaria, i costi complessivi della sanatoria possono essere stimati in complessivi € 12.000,00.

Nel caso particolare troverà applicazione quanto disposto dall'art. 46 comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Esaminando la struttura alberghiera dell'Hotel [REDACTED] non è difficile riscontrare una precisa e puntuale connessione tra l'articolazione planimetrica degli spazi e le funzioni peculiari dell'attività alberghiera.

Il progetto si sviluppa in spazi funzionali autonomi connessi alla piscina, alle cucine e ai reparti impiantistici al piano seminterrato, alla ristorazione e alla reception al piano terra e alla residenzialità turistica nei piani successivi.

Tale organizzazione, combinata anche ad una buona articolazione dei percorsi interni ed esterni dell'intera struttura alberghiera, risulta organica e funzionale, pertanto, **non si ritiene opportuno procedere ad ulteriori divisioni in lotti del compendio pignorato per la vendita immobiliare.**

8

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;



Dall'atto di pignoramento si esclude che l'immobile sia pignorato pro-quota. Per le argomentazioni addotte al punto precedente, il complesso alberghiero e le aree di pertinenza denominate Hotel [REDACTED] non sono divisibili e pertanto dovranno essere vendute integralmente e non in lotti.

9

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

I beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono liberi da qualsiasi tipo di occupazione. Sin dalla sua prima edificazione il fabbricato dell'Hotel [REDACTED] è appartenuto alla [REDACTED] che hanno ottenuto l'autorizzazione sindacale all'edificazione dal Sindaco di Fuscaldo in data 27.08.1968 (cfr. Allegato 9);

Il titolo di possesso della struttura alberghiera è antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Al fine di accertare se sugli immobili sopra riportati esistono registrati contratti di fitto in data 13.11.2015 veniva inoltrata dallo scrivente richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate di Paola, competente per territorio (cfr. Allegato 12).

L'Agenzia delle Entrate di Paola, mediante il funzionario preposto, comunicava al CTU verbalmente e tramite mail che tutti i contratti registrati, un tempo custoditi presso l'archivio di Paola, sono stati conferiti all'archivio centrale di Roma.

La richiesta di copie avanzata al funzionario veniva soddisfatta definitivamente in data 09.12.2015 con l'invio al sottoscritto di una missiva in cui il Direttore dell'Ufficio di Paola comunicava che non risultano registrati contratti di locazione sottoscritti da [REDACTED] [REDACTED] pertinenti immobili in Comune di Fuscaldo.

10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Per il compendio immobiliare pignorato non sussistono le condizioni contenute nel quesito.

11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici e o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



Dalle informazioni e dalla documentazione progettuale desunti presso l'ufficio tecnico comunale di Fuscaldo si evince che sull'immobile in argomento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni pignorati anche in relazione alla loro ubicazione sul territorio comunale sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs. 42/2004 rilevabile anche dal sito SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- Vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Gazzetta Ufficiale 21 marzo 1974 n. 76).

12

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

La stima dell'immobile e delle aree di pertinenza della struttura turistico-ricettiva denominata [REDAZIONE] rientra a pieno titolo tra i casi complessi dell'estimo urbano. Difatti la letteratura tecnica presente sull'argomento è pressoché concorde nell'affermare che le strutture turistico alberghiere (categoria catastale D) non sono beni vendibili con una certa frequenza e, pertanto, esiste una difficoltà oggettiva nel poter disporre di un numero sufficiente di dati su questo tipo di compravendite anche in relazione alla segmentazione del mercato sia in termini territoriali che topologici.

A questa criticità operativa si vanno a sommare fattori contingenti che possono agire non poco sul risultato finale della stima. A puro titolo di esempio, ci si riferisce alle caratteristiche posizionali del bene: occorre distinguere se un albergo o una struttura ricettiva è ubicata in un luogo con grande domanda turistica (città d'arte, mare, monti etc.) oppure su una strada di transito, quindi, frequentato solo occasionalmente da viaggiatori.

Nell'ambito di queste brevi considerazioni atte a giustificare un caso complesso di stima, si inseriscono le osservazioni formulate dall'Avv. Flavio Godino [REDAZIONE] [REDAZIONE], parte attrice nel suddetto procedimento in occasione della redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio preliminare (cfr. Allegato 20).

Difatti, come è possibile riscontrare nella nota indirizzata al CTU, l'Avv. Godino pone le osservazioni che di seguito vengono sintetizzate:

- Differenza tra la stima del bene pignorato eseguita in via preliminare e i valori di mercato desumibili dalle agenzie immobiliari;
- Differenza tra costo di costruzione e valore di mercato;



- Stasi del mercato immobiliare e deprezzamento dei beni;
- Difficile congiuntura economica nel settore turistico;
- Metodo di stima più appropriato per una fabbrica da costruire ex novo;
- Mancata conformità dell'immobile agli attuali standard costruttivi.

Tutte le osservazioni proposte sono pertinenti e meritevoli di approfondimento. Le risposte saranno fornite nell'ambito delle considerazioni per esplicitare il giudizio di stima.

Per prima cosa è opportuno confermare e riproporre le considerazioni oggettive e generali sui fattori che possono condizionare, in vario modo il valore di mercato di un Hotel. Negli ultimi decenni, il valore di mercato degli Alberghi e, più in generale di tutte le strutture turistico-ricettive, risulta fortemente influenzato da nuove variabili economiche che non poco agiscono sulle compravendite immobiliari. Basti pensare solo alla possibilità di contatti in tempo reale via web tra le direzioni alberghiere e gli utenti finali, oppure, alla possibilità di confronto rapido di offerte vacanze e disponibilità alberghiera che è possibile visualizzare sui principali siti web del settore (Booking.com; Trivago.it; Tripadvisor.it; Lastminute.com; Kayak.it etc.). In altre parole, gli utenti finali possono comodamente valutare la struttura ricettiva, le caratteristiche posizionali e prestazionali che è in grado di offrire anche in rapporto alle specifiche esigenze di singoli, famiglie e gruppi.

*Altro elemento da esaminare è il c.d. **brand**, il marchio che contraddistingue alcune catene alberghiere internazionali e che ha un peso importante nella scelta dei consumatori e nella formazione della domanda; un marchio noto assicura di per sé una buona quota di occupazione delle camere. Ovviamente più il marchio è conosciuto maggiore è la capacità di influenzare la domanda e, allo stesso tempo, maggiore è l'attenzione del gestore al rispetto degli standard internazionali, garantendo così una struttura efficiente e valida¹.*

Non risulta affatto trascurabile la dimensione della struttura alberghiera e la dotazione di servizi annessi. Un piccolo hotel a gestione familiare può avere una rendita maggiore rispetto ad un hotel più grande ma con oneri di gestione più elevati.

Quelle appena citate sono solo alcune delle problematiche più ricorrenti nella stima di immobili alberghieri. I fattori condizionanti il mercato immobiliare delle strutture turistico-ricettive presentano una maggiore complessità rispetto ai canoni usuali dell'estimo urbano. Preso atto che con metodi basati sul mero confronto, non sempre è possibile disporre di un numero significativo di *asset*, la letteratura tecnica privilegia i metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi oppure sul moderno approccio DCF (Discounted Cash Flow).

Anche in questi casi occorrerebbe un'analisi approfondita delle situazioni che, nella maggioranza dei casi, fuoriescono dalla sfera dell'estimo urbano per comprendere aspetti meramente economici. In proposito non è difficile capire che la stima di una struttura turistica, nei casi di determinazione della redditività netta, può anche essere influenzata da aspetti di natura geopolitica² facendo venir meno le condizioni di ordinarietà che sono tra i presupposti fondamentali dell'estimo. Inoltre, trattandosi di strutture alberghiere, può risultare alquanto difficile andare a definire i fattori ascendenti e discendenti che possono far variare il saggio di capitalizzazione³. Difatti i parametri elencati nella letteratura tecnica

¹ Cfr. MASSIMO MONCELLI, *Stima Immobiliare. Fondamenti e casi professionali*, Sant'Arcangelo di Romagna 2015, pag. 206.

² A titolo di esempio si ricorda che dopo i sanguinosi attentati terroristici verificatisi in Tunisia ed Egitto si è avuto un incremento dei flussi turistici nazionali con un aumento di prenotazioni alberghiere stimato dalla stampa specializzata nella misura del 25% sul dato nazionale e del 10% sul dato regionale.

³ Una esauriente illustrazione delle valutazioni immobiliari con il metodo della capitalizzazione dei redditi è contenuta nel testo di ALMERICO REALFONSO, *Metodologia dell'estimo urbano*, Napoli 1996. Nel caso più generale il valore di mercato di un immobile, prescinde dal metro quadro e si ottiene dalla formula: $V_m = R_n / r$ dove:



appaiono più aderenti a stime di fabbricati residenziali piuttosto che ad immobili a destinazione alberghiera. In fondo, questo metodo di stima, basato sulla redditività della struttura produttiva, lascia molta discrezionalità al perito e si basa su dati (canoni di affitto) che non sempre risultano reperibili. Per le suddette ragioni, si esclude che il metodo della capitalizzazione dei redditi, possa essere applicato alla stima in argomento.

Venendo, quindi, ad esplicitare il criterio e la metodologia più appropriata per la stima dell'immobile pignorato occorre innanzi tutto premettere che la stessa si riferisce ad uno scenario ordinario, estraneo alle variabili economiche specifiche. In questa prospettiva, la determinazione del valore di mercato dell'Hotel Total è da intendersi come la ricerca del più probabile prezzo rilevabile tra la domanda e l'offerta.

Nel caso specifico bisogna precisare che questo albergo, edificato agli inizi degli anni settanta dalla stessa società che attualmente ne detiene la proprietà e la gestione, in un arco temporale così ampio non ha conosciuto altre gestioni; anzi negli ultimi anni è stato oggetto di importanti interventi di adeguamento edilizio e tecnologico con i fondi della legge 488 che, seppur non completati, forniscono un'idea di continuità e positività nell'ambito dell'offerta turistico-ricettiva locale. La programmazione di un investimento così importante su una struttura alberghiera di proprietà non può che essere finalizzata al miglioramento della stessa per ampliare la propria offerta turistica e ambire a quote di mercato sempre più ampie. Anche se intuitiva è questa la considerazione più immediata che si possa fare.

La descrizione della struttura alberghiera è già stata ampiamente affrontata nel quesito n. 2. A completamento di quanto descritto si aggiunge la documentazione fotografica (cfr. Allegato 13) dell'Hotel comprensiva degli spazi esterni (parcheggi, piscina, giardini tec.) e degli spazi interni sia collettivi (ristorante, reception, break) che privati (camere e servizi).

La conclusione dei lavori di recupero e riqualificazione dell'albergo ha restituito alla proprietà e ai fruitori una struttura ricettiva completamente ammodernata in ogni settore. Allo stato attuale l'Hotel è in grado di offrire una vasta gamma di servizi come riportati nei siti web specializzati (booking, kayak etc.):

Rn = (RI - S) = reddito annuo/netto ordinario e costante dell'immobile;

RI = reddito lordo/annuo dell'immobile, rappresentato dal canone locativo medio mensile dai medesimi ritraibile;

S = spese per la formazione del reddito netto (imposte, manutenzione, servizi, assicurazioni, ammortamenti etc.);

r = saggio di capitalizzazione variabile dal 2% al 6%.

Nel caso di valutazioni immobiliari di fabbricati per civile abitazione il metodo della capitalizzazione dei redditi fornisce un elenco di fattori in grado di far variare il saggio di capitalizzazione. In particolare i **fattori (D)** che fanno diminuire il saggio **r** sono i seguenti: sicurezza di locazione (0,10%), uso corretto dell'immobile (0,5%), vicinanza alle infrastrutture urbane e ai servizi (0,5%), innalzamento dei tassi dei titoli di stato e propensione al risparmio (0,5%), costi di produzione in aumento (0,5%), ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo (0,5%), pregi architettonici dell'edificio (0,10%), dimensione dell'immobile superiore all'ordinario (0,15%), altezza superordinaria degli ambienti (0,5%), tipologia unifamiliare (0,25%), politica edilizia che limita l'estensione urbana (0,5%), regime vincolistico delle locazioni (0,15%), ubicazioni centrali (0,30%), destinabilità ad usi commerciali (0,30%), disponibilità di spazi circostanti a parcheggi (0,5%), tendenza alla svalutazione della moneta (0,5%).

Al contrario, i **fattori (A)** che fanno aumentare il saggio di capitalizzazione sono i seguenti: necessità di manutenzione (0,10%), aree di inesigibilità delle rendite (0,10%), oneri fiscali (0,5%), previsione di espropri (0,5%), previsioni peggioramento ambientale (0,10%), previsioni di deprezzamento del bene (0,10%), notevole età dell'edificio (0,10%), esenzioni o agevolazioni sull'imposta di registro (0,5%), difficoltà di locazione (0,10%), cessazione della cessazione di redditività straordinaria (0,10%), previsione della fine di esenzioni fiscali (0,15%), ubicazione periferica (0,40%), caratteristiche estrinseche negative (0,20%), ubicazione in piccoli centri urbani (0,10%), ubicazioni nei piani inferiori (0,10%), tendenza alla litigiosità condominiale (0,05%), dimensioni subordinarie degli spazi scoperti (0,05%), pagamento dell'immobile in tempi lunghi (0,10%).



Spazi all'aperto

- piscina all'aperto
- giardino
- terrazza solarium
- parcheggio

Attività

- solarium
- vasca idromassaggio
- spiaggia privata

Servizi di ristorazione

- bar
- ristorante (à la carte)
- snack bar

Altri servizi

- possibilità di pranzo al sacco
- servizio navetta (a pagamento)
- navetta aeroportuale (a pagamento)
- reception 24 ore su 24
- deposito bagagli
- servizio pulizie giornaliero
- spazi per riunioni/banchetti

Sull'osservazione formulata dall'Avv. Godino sulla difficile congiuntura economica che, limitando la disponibilità di usufruire dei servizi alberghieri, potrebbe deprezzare il valore dell'Hotel si esprime qualche riserva in quanto le presenze ufficialmente registrate restituiscono un quadro sostanzialmente stabile che si attesta sempre oltre le 5000 presenze annue con una media prossima a 5 ospiti giornalieri. In questa fase, anche se non espressamente richiesta dai quesiti, è stata attuata una analisi delle presenze.

La struttura alberghiera in esame è censita nell'apposito "**ELENCO DEGLI ALBERGHI E RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE**" della provincia di Cosenza e risulta classificato nella categoria **4 stelle (****)** con **39 camere, 146 letti e 69 bagni** (cfr. Allegato 14).

Al fine di valutare anche il gradimento della struttura ricettiva attraverso le presenze registrate nell'ultimo triennio, e disporre di un dato oggettivo, il sottoscritto CTU ha inoltrato apposita richiesta al Comune di Fuscaldo quale ente preposto alla rilevazione sulla tassa di soggiorno (cfr. Allegato 11). In data 3 dicembre u.s. l'ufficio commercio comunicava il seguente dato:

- **anno 2013 >>>> presenze 5.829;**
- **anno 2014 >>>> presenze 5.023;**
- **anno 2015 >>>> presenze 5.618 (fino a giorno 11.11.2015).**

con una presenza mensile media (arrotondata per difetto) pari a circa 470 ospiti.

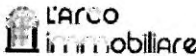

Oltre alla ricettività turistica l'Hotel [REDACTED] è dotato di un'ampia sala ricevimenti (ristorante) posta al piano terra. Tale ubicazione è da ritenersi assai favorevole per la possibilità di ospitare cerimonie, convegni e banchetti in maniera autonoma rispetto alla ricettività tradizionale. In altri termini alla struttura viene riconosciuta anche la possibilità di generare redditi ulteriori rispetto a quelli derivanti dai soggiorni con pernottamento. Sulla "Riviera dei Cedri", in special modo durante i mesi invernali, le sale degli hotel si prestano ad essere utilizzate per ospitare congressi e corsi di formazione.



Disponendo di un quadro sufficientemente chiaro circa le caratteristiche posizionali, strutturali, architettoniche e dei servizi offerti dal complesso alberghiero denominato [REDACTED] si è ritenuto utile valutare in prima istanza, attraverso una ricerca di mercato, se i dati ricavati possano essere idonei per attuare una stima **diretta o sintetica comparativa**.

Il presente metodo trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame delle condizioni del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire, per così dire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione), nel giusto "gradino di merito" l'unità abitativa da valutare⁴.

Stante la particolarità del bene da stimare, non essendo disponibili valori di mercato dall'Agenzia del Territorio e dalla stampa specializzata, al fine di reperire dati di compravendita di strutture ricettive nel **Tirreno Cosentino**, è stata avviata una ricerca presso le agenzie immobiliari specializzate. I dati reperiti vengono di seguito riportati:

Comune	Località	Vendita	Superficie	Valore	Costo per mq.	Fonte
Scalea	Sant'Angelo	Albergo	3500 mq.	€ 4.000.000,00	€/mq. 1.142,85	
Amantea	Coreca	Albergo	1800 mq.	€ 2.000.000,00	€/mq. 1.111,11	

Anche se condotta in maniera capillare ed estesa, la ricerca immobiliare intrapresa, purtroppo, non fornisce un campione sufficiente di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare; gli annunci pubblicati, desunti dai principali siti web, contengono dati generali e privi di riferimenti su categoria (stelle), numero di stanze, condizioni architettoniche e strutturali degli immobili alberghieri, dotazioni impiantistiche etc.

La valutazione potrebbe risultare superficiale perché basata unicamente su criteri visivi dettati dalla documentazione fotografica desumibile dai siti.

Nella realtà, **la stima sintetica comparativa può ritenersi idonea a ricercare il valore di mercato di un immobile quando il campione di riferimento risulta ampio e le caratteristiche generali dei beni stimati sono tra loro simili**. Difatti mettere a confronto beni tra loro molto diversi, potrebbe restituire valori parametrici (€/mq. - €/mc. - €/stanza) poco attendibili.

Nel campione così determinato, il **costo medio per metro quadrato**⁵ valutabile in **€ 1.132,00** costituisce un'utile indicazione, tuttavia lo stesso non risulta sufficiente per la valutazione immobiliare alla tipologia alberghiera oggetto di stima e la sua ubicazione territoriale.

Per chiarire ancora meglio questo aspetto, anche alla luce delle osservazioni formulate dall'Avv. Flavio Godino per la parte attrice, non si può prescindere dal fatto che le strutture alberghiere inserite nel campione di riferimento sono fabbricati datati il cui valore di mercato è comunque destinato a scendere in fase di contrattazione e/o vendita e che,

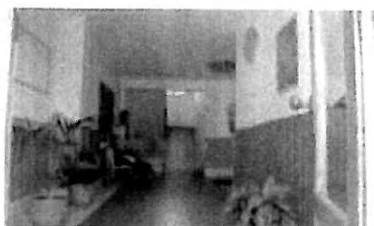
⁴ Cfr. GIUSEPPE MASSIMO INNOCENTI, *La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.*, Palermo 2012, pag. 12.

⁵ Nel caso di stima sintetica o comparativa il **valore di mercato** si ottiene dalla seguente formula: $Vm/mq. = \frac{\sum n Vi}{\sum n Pi}$, dove: $Vm/mq.$ = valore di mercato del bene oggetto di stima calcolato per metro quadrato; $\sum n Vi$ = sommatoria dei valori dei singoli beni messi a confronto con quello da stimare; $\sum n Pi$ = sommatoria dei dati metrici dei beni messi a confronto con quello da stimare;

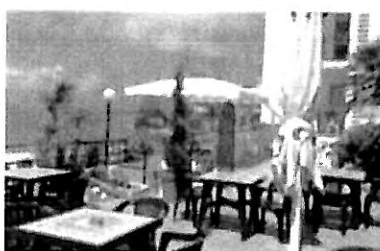
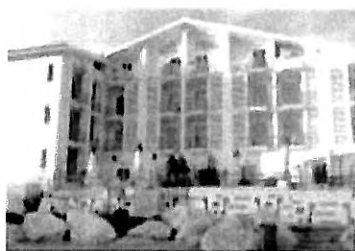


comunque risultano bisognevoli di interventi di recupero e adeguamento. Il grado di finitura e la dotazione interna sembrerebbero modesti. Nel primo caso non è stato possibile avere una indicazione sulla classificazione a stelle.

Di seguito si riportano alcune fotografie in grado di esplicitare ulteriormente quanto descritto:



Scalea (Cs) – Albergo località Sant'Angelo. Sia la struttura che le rifiniture appaiono di tipo modesto



Amantea (Cs) – Albergo località Coreca. La tipologia e le attrezzature sono usuali (classificato 3 stelle)

In questa operazione di affinamento del dato economico ricavabile dall'indagine di mercato, la fonte più attendibile appare quella del **CRESME**, autorevole organismo di ricerche di mercato e servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia. Da anni questo ente è attento all'analisi del mercato immobiliare italiano distinguendo lo stesso per tipologia, area geografica e tenendo conto di tutte quelle variabili che concorrono alla determinazione del **costo di costruzione di un immobile** anche in rapporto alla sua destinazione d'uso.

A tal proposito occorre precisare che il costo di costruzione è cosa diversa dal valore di mercato. Difatti, il costo di costruzione è solo una componente del valore di mercato alla cui determinazione contribuiscono una serie di fattori desumibili dalla formula che segue:

$$Vm = Ca + Cc + St + On + In + Imp + Impr + U$$

Dove:

Ca = costo dell'area;

Cc = costo di costruzione edilizia;

St = spese tecniche;

On = oneri concessori;

In = interessi sul capitale finanziato;

Imp = imposte;

Impr = spese impreviste;

U = utile del promotore.

Pertanto, nel caso specifico di stima immobiliare di un albergo anche alla luce delle considerazioni sopra esposte, mi è sembrato lecito utilizzare il **metodo dei costi** che trova il



suo fondamento nel concetto di valore di costo e si impernia sulla stima dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza⁶.

La validità del metodo viene ribadita dall'**International Valuation Standard** che in tal senso si esprime così: *"il metodo dei costi si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle costruzioni, degli immobili ad usi speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato"*. Anche l'**Associazione Bancaria Italiana** attraverso le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* fa riferimento al metodo dei costi riconoscendone la validità nella ricerca del valore di mercato.

Dal punto di vista metodologico adottando tale metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si otterrà come sommatoria dei fattori concorrenti nel processo edilizio. Chiaramente, si tratta di un procedimento virtuale che simula la costruzione ex novo dell'albergo, delle aree e dei servizi annessi, l'acquisto dell'area in maniera tale da arrivare ad un manufatto identico all'esistente. Successivamente, attraverso valutazioni sintetiche ed analitiche, si dovrà stimare ogni singolo fattore intervenuto nel processo edilizio per poi procedere all'eventuale deprezzamento del bene immobiliare per ricondurlo al valore di mercato attuale.

Al fine di esplicitare meglio la metodologia estimativa, anche in relazione alle osservazioni formulate dall'Avv. Flavio Godino per la parte attrice, è opportuno ribadire che il ricorso al **deprezzamento dell'immobile** rappresenta l'unico elemento di conversione dei fattori di produzione edilizia concorrenti nella formulazione del valore di mercato. Tale assunto viene ribadito anche nell'ultima edizione delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** del 2015.

Inoltre, alla luce delle diverse criticità emerse nel corso dei rilievi architettonici e planimetrici eseguiti presso l'Hotel [REDACTED] e descritti ai capitoli precedenti, nella determinazione del valore di mercato finale dell'Hotel concorrono diversi fattori di deprezzamento che andranno a incidere sui singoli fattori di produzione edilizia.

Stima dei fattori di produzione edilizia:

➤ **Ca - Costo dell'area edificabile**

L'area in questione sorge in zona alberghiera del vigente Piano Regolatore Generale ed è censita al NCEU, foglio 57 con le seguenti particelle: p.lla 587, sub. 3 e 4 e area di corte per 2.283 mq.; p.lla 453 di 40 mq.; p.lla 784, sub. 1 di 1.245 mq. per un totale di 3.568 mq. Considerando la vocazione produttiva della zona, posta a pochi metri sia dalla strada litoranea SS. 18 che dal mare, e a pochi minuti di automobile rispetto allo scalo ferroviario di Paola e al Santuario di San Francesco, si ritiene attribuire un valore di €/mq. 75,00 all'area edificabile in linea con i valori di mercato praticati per terreni simili nel comune di Fuscaldo. Il valore complessivo dell'area è dato dal prodotto tra la superficie e il valore stimato a mq.: **3.568 mq.*€/ mq. 75,00 = 267.600,00 Euro.**

➤ **Cc - Costo di costruzione edilizia**

Il costo di costruzione edilizia viene determinato mediante un applicativo realizzato dal CRESME in collaborazione con i Politecnici di Torino e Milano e fornisce

⁶ Cfr. MASSIMO MONICELLI, *Op. cit.*



all'attualità il costo di costruzione dell'immobile virtuale in considerazione del Comune di ubicazione, della categoria edilizia, del numero dei piani, degli spazi accessori, della qualità impiantistica, della tipologia strutturale, dell'accessibilità etc. L'applicativo è costantemente aggiornato nei dati da parte delle Camere di Commercio e attestato dall'Istat.

Nel caso particolare, il costo di costruzione edilizia dell'immobile virtuale (Albergo) considerato all'attualità è stato stimato attraverso i dati metrici desunti dal rilievo in sito. L'elaborazione tiene conto anche degli spazi esterni adibiti a parcheggio, corte d'ingresso con aiuole e area piscina con locale sottostante impianti di filtraggio e depurazione sottostanti, incluse le criticità evidenziate nei paragrafi precedenti.

Di seguito si fornisce il dettaglio delle superfici reali e ragguagliate da inserire nel software Cresme per la determinazione del costo di costruzione dell'Hotel.

	Superficie destinata ad Albergo	Interrato	Servizi e locali tecnici	Aree verdi	Corte e parcheggi
Piano interrato	---	884,58 mq.	---	---	---
Piano terra	611,00 mq.	---	325,42 mq.	220 mq.	2.200 mq.
Piano primo	790,62 mq.	---	17,95 mq.	---	---
Piano secondo	790,62 mq.	---	25,33 mq.	---	---
Piano terzo	790,62 mq.	---	25,33 mq.	---	---
Piano quarto	---	---	176,61 mq.	---	---
Totale	2.982,86 mq.	884,58 mq.	570,64 mq.	220 mq.	2.200 mq.

La superficie lorda destinata alla ricettività turistica è pari a 2.982,86 mq. e comprende le camere e i servizi igienici del primo, secondo e terzo piano, la sala ricevimenti e il risto break del piano terra. Il piano seminterrato ha una estensione complessiva di 884,58 mq. di cui 356,66 in corso di costruzione. In ragione della precarietà impiantistica e delle finiture non ultimate (rasature, rivestimenti, porte, impianto elettrico etc.) di questa porzione dell'hotel, originariamente destinata a Centro Benessere, sarà attuato un deprezzamento del 20% come componente mancante. Tale aliquota, rapportata alla superficie, fornirà un'area ragguagliata di 285,32 mq. che porta ad inserire un'area di 813,24 mq. da inserire nel modello Cresme.

Di seguito vengono esplicitati i valori di costo aggiuntivi relativi alle superfici accessorie, così come richiesto dall'applicazione.

Quanto alle aree di corte sono state prese in considerazione esclusivamente le superfici ricadenti nelle particelle catastali oggetto del pignoramento, pertanto, non è stata considerata parte della strada retrostante e il muretto posti sul confine est che insistono su altre proprietà. Per le aree sistemate a verde si assume un costo di 45,00€/mq., mentre per le aree destinate a parcheggio e/o corte è stato considerato un costo di 40,00 €/mq. Tali parametri rientrano tra i costi attualmente praticati nell'area geografica in esame. In ragione delle superfici si avranno i seguenti valori:

- Vc (area verde) = 220 mq.*45 €/mq. = € 9.900,00
- Vc (corte-parcheggi) = 2200 mq.*40 €/mq. = € 88.000,00

Relativamente all'area della piscina, nella stima preliminare è stato proposto un costo "a corpo" di € 180.000,00 comprensivo dell'area pavimentata, dell'incavo contenente lo specchio d'acqua e dei locali sottostanti con gli impianti e le attrezzature deputate al controllo e purificazione delle acque.



In base al rilievo celerimetrico effettuato, l'area della piscina e il locale tecnico sottostante occupano circa 75 mq. delle particelle catastali nn. 640, 581 e 646, che non rientrano tra i beni pignorati in quanto appartenenti ad altri proprietari. Tale anomalia è stata già descritta al quesito n. 3; in questa sede si ritiene idoneo proporre un deprezzamento di 1/3 sul valore di costo della piscina e del locale tecnico, pertanto il valore di costo da immettere nel software è determinato come segue:

$$\text{Vc(piscina)} = \text{€ } 180.000,00 * 2/3 = \text{€ } 120.000,00$$

Il deprezzamento di € 60.000,00 assume il significato di "valore complementare" che un ipotetico acquirente potrebbe sostenere per rilevare i corpi di fabbrica afferenti la piscina e ricadenti nelle proprietà limitrofe.

Tutto ciò premesso, immettendo i dati così determinati nel foglio di calcolo fornito dal Cresme, il costo di costruzione virtuale che si ottiene per l'immobile alberghiero è pari ad **€ 3.300.825,91** e risulta così frazionato (cfr. Allegato 15):

○ Edilizia	€ 1.702.428,65;
○ Strutture	€ 1.196.361,97;
○ Impianti elettrici	€ 98.698,43;
○ Altri impianti	€ 303.336,86.

Tale divisione dei costi è necessaria per il calcolo delle aliquote iva che andranno conteggiate nel capitolo inerente le imposte.

➤ **St - Spese tecniche**

Il calcolo degli onorari tecnici viene effettuato sulla base del costo netto di costruzione in base alle seguenti prestazioni professionali necessarie alla realizzazione complessiva dell'albergo virtuale:

- Progettazione esecutiva;
- Direzione e contabilità lavori;

In relazione alla categoria dell'opera, alla complessità e alla specificità della prestazione professionale, sulla base dei parametri del Decreto 143/2013, il software di calcolo fornisce un compenso tecnico pari a circa € 188.000,00 escluso compenso per coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. L'importo così calcolato si riferisce al valore degli onorari tecnici da porre a base d'asta per la costruzione di un'opera di edilizia alberghiera a carattere pubblico. Considerando i ribassi correnti, gli onorari per l'attuazione della sicurezza e le prestazioni geologiche necessarie per la realizzazione di tale progetto, si ritiene di congruo considerare un importo di **€ 150.000,00** come spese tecniche comprensive di oneri previdenziali.

➤ **On - Oneri concessori**

Per la realizzazione virtuale di un albergo con le caratteristiche dimensionali e volumetriche identiche a quelle del compendio pignorato gli oneri concessori dovuti sono riferiti sia al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Si ritiene congruo applicare un'aliquota complessiva pari al 3,50% rispetto al costo netto di costruzione. Pertanto applicando detta percentuale al valore stimato si avrà: **€ 3.300.825,91 * 3,50% = € 115.528,90.**

➤ **In - Interessi sul capitale finanziato**

Relativamente agli interessi è necessario procedere con una utile schematizzazione. Un imprenditore tipo che intende proporre un investimento su una struttura



alberghiera qualora dovesse disporre dell'intero capitale necessario all'investimento dovrebbe considerare il mancato introito degli interessi bancari sulle somme necessarie a condurre la realizzazione edilizia dell'albergo. Al contrario, se non dovesse disporre dell'intera somma necessaria per attuare l'investimento, dovrebbe ricorrere ad un mutuo bancario. Nel caso particolare, anche in considerazione dell'investimento elevato e dei rischi imprenditoriali ad esso connessi, si considera una ipotesi verosimile, con un imprenditore che ricorre ad un mutuo nella misura del 30% per la realizzazione edilizia e per l'acquisto del suolo.

Sommando i suddetti costi si avrà:

$$Ca + Cc = € 267.600,00 + € 3.300.825,91 = € 3.568.425,91$$

Considerando mutuabile il 30% della predetta somma si ottiene:

$$€ 3.568.425,91 * 0,30 = € 1.070.527,77.$$

Con un tasso del 5,00% e una scadenza decennale del mutuo, la somma da corrispondere a titolo di interessi è pari a € **684.145,20**.

➤ **Imp - Imposte**

Le imposte da versare su un investimento per la realizzazione di un struttura alberghiera come quella in esame possono essere schematizzate secondo le seguenti voci:

- Spese istruttoria pratica edilizia da corrispondere a tutti gli enti pubblici preposti all'approvazione del progetto (Comune, Provincia, Vigili del fuoco, Asp, Forestale etc.) valutabili forfettariamente in € **3.000,00**;
- Iva al 10% su lavori di Edilizia: € 1.702.428,65*0,10 = € **170.242,86**;
- Iva al 10% su lavori di Strutture: € 1.196.361,97*0,10 = € **119.636,19**;
- Iva al 22% su lavori per Impianti elettrici: € 98.698,43*0,22 = € **21.713,65**;
- Iva al 22% su lavori per Altri impianti: € 303.336,86*0,22 = € **66.734,10**;
- Iva al 22% su Spese Tecniche: € 150.000*0,22 = € **33.000,00**.

Il totale di tutte le aliquote così calcolate ammonta a € **414.326,80**.

➤ **Impr - Spese impreviste**

Ritenendo inevitabile nel corso dell'esecuzione dei lavori un assestamento di prezzi e delle quantità si considera una percentuale di imprevisti pari al 3,00% rispetto al valore di costo dell'immobile⁷.

Pertanto, si avrà: € 3.300.825,91*3,00% = € **99.024,77**.

➤ **U - Utile del promotore**

La letteratura tecnica⁸ più rilevante sull'argomento ritiene che l'utile che un imprenditore deve ricavare da un investimento immobiliare come quello in esame, anche in rapporto ad un elevato rischio imprenditoriale, è stimabile dal 30% al 40% rispetto ai costi di costruzione netti. Nel caso particolare si preferisce considerare un valore medio del 35%. Pertanto l'utile del promotore è così definito:

€ 3.300.825,91*35,00% = € **1.155.289,06**

⁷ Nella casistica dei lavori pubblici i lavori imprevisti sono calcolati in una percentuale compresa tra l'1 e il 5%.

⁸ Cfr.: CARLO FORTE e BALDO DE' ROSSI, *Principi di economia ed estimo*, Sonzogno 1989; RAFFAELE GIGANTE, *Il manuale del consulente tecnico*, Lavis 2001; RAFFAELE GIGANTE, *Consulenze tecniche commentate*, Lavis 2001.



Alla luce dei risultati ottenuti, il valore di mercato di un complesso turistico alberghiero virtuale realizzato all'attualità con le medesime caratteristiche dell'immobile pignorato è ricavabile dalla seguente formula:

$$Vm = Ca + Cc + St + On + In + Imp + Impr + U$$

Dove:

Ca = costo dell'area = € 267.600,00;

Cc = costo di costruzione edilizia = € 3.300.825,91;

St = spese tecniche = € 150.000,00;

On = oneri concessori = € 115.528,90;

In = interessi sul capitale finanziato = € 684.145,20;

Imp = imposte = € 414.326,80;

Impr = spese impreviste = € 99.024,77;

U = utile del promotore = € 1.155.289,06.

Sostituendo i valori numerici nella formula precedente si avrà:

$$Vm = € 267.600,00 + € 3.300.825,91 + € 150.000,00 + € 115.528,90 + € 684.145,20 + € 414.326,80 + € 99.024,77 + € 1.155.289,06 = € 6.186.740,64.$$

Il valore di mercato così ottenuto si riferisce ad un complesso alberghiero virtuale perfettamente identico per ubicazione, tipologia, categoria, dimensioni, materiali, impianti etc. all'Hotel ██████ oggetto del pignoramento immobiliare. Tuttavia, per ricondurre il compendio alberghiero allo stato coincidente con la data di esecuzione del pignoramento (19.03.2014) è necessario agire sul valore di mercato attuale con un coefficiente di deprezzamento che la letteratura tecnica indica pari all'1%.

Nelle sue osservazioni alla CTU preliminare l'Avv. Godino, all'ultimo punto della sua nota, faceva riferimento ad una sorta di obsolescenza funzionale della struttura alberghiera ritenendo la stessa non in linea con gli standard costruttivi attuali. In merito si può argomentare che dalla documentazione esaminata non emergono provvedimenti restrittivi da parte dei vigili del fuoco o di altri enti preposti alla sicurezza, pertanto, si può affermare che per l'albergo oggetto di esecuzione immobiliare, allo stato attuale, non sussistono elementi che possano concorrere all'inagibilità della struttura secondo quanto previsto dall'art. 26 del DPR 380/2001. In relazione alla tipologia edilizia articolata con camere disposte su tre corridoi di 45 m., alla presenza di un solo ascensore collettivo, di finiture ordinarie, all'età delle strutture portanti, si può proporre un secondo deprezzamento dell'1%.

In aderenza al quesito di stima che riguarda unicamente l'immobile fisicamente inteso, nessun giudizio viene espresso sulla qualità del servizio alberghiero, sulla dotazione degli arredi interni e su altri fattori inerenti l'attività alberghiera.

Ne consegue che il valore deprezzato dell'immobile si otterrà dal seguente prodotto:

$$€ 6.186.740,64 * 0,9800 = € 6.063.005,82$$

Un ulteriore decremento al valore di mercato dell'immobile turistico-alberghiero è dovuto all'esistenza di abusi edilizi la cui sanatoria comporterebbe un onere stimato forfettariamente di € 12.000,00 così come valutato al quesito n. 6.

Alla luce dei calcoli e delle valutazioni tecniche ed economiche effettuate, il valore di mercato finale dell'immobile pignorato si otterrà dalla differenza:



€ 6.063.005,82 - € 12.000,00 = € 6.051.005,82 ≅ € 6.050.000,00

In cifra tonda dicasi: seimilioneicinquantamila/00 euro.

G

provveda, se occorrente ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

L'immobile è provvisto di ACE rilasciato dal direttore dei lavori in data 07.07.2012 e allegato alla richiesta di agibilità. La presenza di un volume tecnico aggiuntivo, adibito a deposito idrico, non incide sulla classe energetica globale dell'edificio.

INVIO BOZZA C.T.U. E OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In ottemperanza ai contenuti del mandato giudiziario, la presente Consulenza tecnica d'ufficio viene inviata in bozza alle parti che potranno proporre osservazioni nei termini previsti dal mandato del giudice. Si precisa che in relazione alla complessità dell'elaborato peritale e per la difficoltà di disporre della documentazione da parte degli enti preposti sono state richieste ed ottenute due proroghe di 90 e 40 giorni (cfr. Allegato 16).

Le osservazioni alla CTU preliminare sono state avanzate unicamente dall'Avv. Flavio Godino per conto della parte attrice.

CONCLUSIONI

A termine della presente consulenza tecnica d'ufficio riassumo le conclusioni cui sono giunto:

- Dall'esame della **Nota di Trascrizione** e della **Certificazione Notarile** nonché a seguito dell'aggiornamento catastale (procedure Pregeo e Docfa) eseguito dal CTU i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano così identificati:
 - **N.C.E.U., foglio 57, p.lla 587, sub. 3 (ex. sub 1), cat. D2, rendita € 44.752,00**
Intestatario: [REDACTED]
 - **N.C.E.U., foglio 57, p.lla 587, sub 4 (ex. sub. 2, cat. C1), cat. F3 (in corso di costruzione), rendita € ----.**
Intestatario: [REDACTED] in
[REDACTED], proprietà 1000/1000;
 - **N.C.T., foglio 57, p.lla 453, Sem. Irr. Arb., superficie 40 mq., Reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,10**
Intestataria: [REDACTED]



- N.C.E.U., foglio 57, p.lla 784, sub. 1, cat. D2, rendita € 1.066,00.

Intestatari:

- Dai rilievi celerimetrici effettuati in sito emerge una estensione della struttura alberghiera anche su particelle esterne a quelle oggetto di esecuzione. In particolare l'impianto di condizionamento dell'Hotel risulta ubicato su un fondo acquisito dalla proprietà alberghiera con atto di transazione del 14.04.2001, e non ancora aggiornato nella banca dati e nelle planimetrie catastali. Parte dell'area occupata dalla piscina (per ca. 75 mq.), dal locale tecnico sottostante, dalla corte e dal muretto posti sul fronte est ricadono su fondi appartenenti ad altri proprietari.
- L'immobile destinato ad Hotel è parzialmente conforme ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Fuscaldo. Nel dettaglio si ravvisano le seguenti difformità:
 - realizzazione di un vano adiacente la struttura adibito a cisterna d'acqua;
 - mancata ultimazione dei lavori nell'area destinata a centro benessere ubicata al piano interrato;
 - diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
 - variazioni prospettiche per chiusura di aperture.

Le predette criticità sono sanabili previa risoluzione delle problematiche inerenti la proprietà e i confini di cui al punto precedente.

- I beni oggetto di esecuzione immobiliare per tipologia ed organizzazione funzionale sono assimilabili ad un unico lotto non ulteriormente divisibile. Attualmente l'immobile e le aree adiacenti compresi nell'esecuzione immobiliare hanno destinazione alberghiera con la sola eccezione dei locali seminterrati in corso di costruzione che, invece, sono parzialmente utilizzati come deposito.
- Trattandosi di una struttura alberghiera di tipo complesso e con categoria speciale (D2), la stima è stata eseguita mediante il **metodo dei costi** proposto dalla letteratura tecnica sull'argomento e suggerito dall'**Associazione Bancaria Italiana** per i beni non vendibili con una certa frequenza. A seguito delle criticità evidenziate ai punti precedenti e analizzando in maniera puntuale i costi inerenti l'area edificabile, i costi di costruzione edilizia, le spese tecniche, gli oneri concessori, l'interesse sul capitale finanziato, le imposte, gli imprevisti e l'utile del promotore si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, che dopo gli opportuni deprezzamenti, viene stimato in € **6.050.000,00** (euro **seimilioneicinquantamila/00**).

Nel ringraziare l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Brunella Converso per la fiducia professionale accordatami, e confidando di aver correttamente espletato l'incarico peritale ricevuto e di aver, quindi, esaurientemente risposto ai quesiti peritali formulati, restano comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando in data odierna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sicuro di essermi reso comunque utile alla ricerca della verità.

Belvedere Marittimo, 16 febbraio 2016

IL C.T.U.
Arch. Giovanni Terranova



- Vani a servizio della piscina ca. 40 mq.

Piano terra:

- Hall e Reception ca. 50 mq.
- Cucine e servizi vari ca. 125 mq.
- Sala ricevimenti ca. 360 mq.
- Sala break e servizi ca. 215 mq.

Primo piano:

- Corridoio, disimpegni e corpo scala ca. 155 mq.
- Suite da 6 posti letto ca. 57 mq.
- Suite da 4 posti letto ca. 50 mq.
- Camere da 2 posti con superfici da 20 a 25 mq.
- Camere da 4 posti con superfici da 47 a 49 mq.
- Terrazzo comune ca. 78 mq.
- Terrazzo a servizio delle camere ca. 14 mq.

Secondo e terzo piano piano:

- Corridoio, disimpegni e corpo scala ca. 155 mq.
- Suite da 4 posti letto ca. 48 mq.
- Suite da 5 posti letto ca. 48 mq.
- Suite da 6 posti letto ca. 50 mq.
- Camere con 4 posti letto ca. 45 mq.
- Camere con 2 posti letto ca. 25 mq.
- Terrazzo a servizio delle camere ca. 14 mq.

Ultimo piano:

- Vani corsa ascensori ca. 7 mq.
- Disimpegni ca. 27 mq.
- Locali di servizio ca. 115 mq.
- Terrazzo ca. 57 mq.

Confini e dati catastali attuali (a seguito aggiornamento catastale del CTU): Il complesso alberghiero e le aree di pertinenza sono censite in catasto al foglio di mappa n. 57 del Comune di Fuscaldo e risultano identificate con le seguenti particelle catastali:

- **NCEU, foglio 57, p.lla 587, sub 3**, cat. D2 (ex sub. 1) → variazione operata dal CTU per accertamento di variazioni nelle tramezzature interne;
- **NCEU, foglio 57, p.lla 587, sub 4**, cat. F3 (ex sub. 2 cat. C1) → variazione operata dal CTU in seguito all'accertamento di locali in corso di costruzione;
- **NCT, foglio 57, p.lla 453**, superficie 40 mq.;
- **NCEU, foglio 57, p.lla 784, sub. 1**, cat. D2, superficie 1.245 mq. → variazione operata dal CTU per accatastamento della piscina;

Tali particelle corrispondono integralmente a quelle contenute nell'atto di pignoramento anche se nella particella 784 sono state fuse le particelle originarie 349, 390, 560, 578 e 348.

La proprietà alberghiera confina:

Fronte nord, N.C.E.U., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- PARTICELLA 401, sub 4, cat. E3, proprietà [redacted] per 1/1, [redacted]
- PARTICELLA 401, sub 5, cat. C1, proprietà [redacted] per 1/1, [redacted]

Fronte est, N.C.T., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- Particella 634, proprietà divisa per ¼ ciascuno ai signori:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[REDACTED]

- Particella 636, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella 638, proprietà dei signori:

[REDACTED]

- Particella 640, proprietà dei signori:

[REDACTED]

- Particella 581, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella 646, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

Fronte sud, N.C.T., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- Particella 580, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella 579, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

- Particella 649, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

Fronte ovest, N.C.T., foglio 57 del Comune di Fuscaldo:

- Particella 648, proprietà divisa per $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori:

[REDACTED]

Finestra D:\... \TERRASIOVA CIG\ANMI F... \N.C.T. 57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000

- Particella 185, proprietà per 1/1

È doveroso precisare che la sede della strada statale 18 (fascia di esproprio) non è riportata nell'estratto di mappa catastale. In realtà, come documentato dalle fotografie, il parcheggio dell'albergo è praticamente attiguo alla strada statale.

Pertinenze e accessori: Parcheggio, piscina e corte;

Millesimi di parti comuni: ---

Caratteristiche strutturali del bene: Il fabbricato si presenta con struttura in c.a., solai latero-cementizi e copertura in manto di coppi. Sulle parti perimetrali della copertura è stata conservata la "romanello" elemento caratteristico della tradizione edilizia locale, riproposto anche in una struttura di recente edificazione. Internamente ed esternamente le pareti sono state realizzate con intonaco civile tinteggiato con colore tenue ed uniforme che ben si intona al contesto circostante. Gli infissi sono in legno bianco. Le pavimentazioni in materiale litoide e risultano diversamente colorati a secondo la destinazione d'uso dei singoli ambienti. I componenti impiantistici (elettrici, condizionamento, idrico, e fognario) sono stati rinnovati a regola d'arte e posseggono la relativa certificazione di conformità come si evince dalle certificazioni allegate alla richiesta di agibilità.

Caratteristiche di zona: l'area su cui sorge Hotel [redacted] può definirsi mediana tra i comuni di Paola e Fuscaldo. Trattandosi di zona di transito, posta innanzi al mare, sono presenti diversi alberghi e ristoranti. Nell'immediato contorno non vi sono isolati residenziali o attività commerciali, tuttavia a pochi chilometri dall'albergo è raggiungibile la cittadina di Paola al cui interno esiste una considerevole presenza di attività commerciali e servizi. Paola, inoltre, è il più importante nodo ferroviario della provincia di Cosenza con fermate di tutti i treni viaggiatori. Nel raggio di tre km. dall'albergo si trovano un centro commerciale, farmacie, supermercati, bar e negozi di vario genere. La zona è dotata di impianto idrico e fognario comunale cui l'albergo risulta regolarmente allacciato.

Distanza vie di comunicazione: Dalla strada statale 18 è facilmente raggiungibile l'autostrada SA-RC (41 Km.), l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (53 km.), Cosenza (36 km.).

Problematiche catastali: Dai rilievi celerimetrici effettuati in sito emerge una estensione della struttura alberghiera anche su particelle esterne a quelle oggetto di esecuzione. In particolare l'impianto di condizionamento dell'Hotel risulta ubicato su un fondo acquisito dalla proprietà alberghiera con atto di transazione del 14.04.2001, e non ancora aggiornato nella banca dati e nelle planimetrie catastali. Parte dell'area occupata dalla piscina (per ca. 75 mq.), dal locale tecnico sottostante, dalla corte e dal muretto posti sul fronte est ricadono su fondi appartenenti ad altri proprietari.

Conformità edilizia ed urbanistica: L'immobile destinato ad Hotel è parzialmente conforme ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Fuscaldo. Nel dettaglio si ravvisano le seguenti difformità:

- realizzazione di un vano adiacente la struttura adibito a cisterna d'acqua;
- mancata ultimazione dei lavori nell'area destinata a centro benessere ubicata al piano interrato;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
- variazioni prospettiche per chiusura di aperture.

Le predette criticità sono sanabili previa risoluzione delle problematiche inerenti la proprietà e i confini di cui al punto precedente.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare per tipologia ed organizzazione funzionale sono assimilabili ad un unico lotto non ulteriormente divisibile. Attualmente l'immobile e le aree adiacenti compresi nell'esecuzione immobiliare hanno destinazione alberghiera con la sola eccezione dei locali seminterrati in corso di costruzione che, invece, sono parzialmente utilizzati come deposito.

Stima dell'immobile: Trattandosi di una struttura alberghiera di tipo complesso e con categoria speciale (D2), la stima è stata eseguita mediante il **metodo dei costi** proposto dalla letteratura tecnica

Firma: Dr. FEDERICA CUCIARANI F. - Via S. Maria, 50 - 87030 Fuscaldo (CS) - Tel. 0984/400000 - Fax 0984/400000

sull'argomento e suggerito dall'**Associazione Bancaria Italiana** per i beni non vendibili con una certa frequenza. A seguito delle criticità evidenziate ai punti precedenti e analizzando in maniera puntuale i costi inerenti l'area edificabile, i costi di costruzione edilizia, le spese tecniche, gli oneri concessori, l'interesse sul capitale finanziato, le imposte, gli imprevisti e l'utile del promotore si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, che dopo gli opportuni deprezzamenti, viene stimato in **€ 6.050.000,00 (euro seimilioneicinquantamila/00)**.

IL C.T.U.
Arch. Giovanni Terranova