

# TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDURA ESECUTIVA n.7/2021 R.G.E.I.**

Promossa da:

***Comune di Praia a Mare***

Contro

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dr.ssa FEDERICA LAINO**

**C.T.U.**

***Geom. Giuseppe Alberto Arlia***



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### PREMESSA

Con apposito provvedimento dell'8 aprile 2021 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS), Dr.ssa Federica Laino, disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°7/2021 R.G.E.I., promossa dal comune di Praia a Mare (CS), con sede in Piazza del Municipio n.1, nei confronti della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, p.iva \_\_\_\_\_.

In data 9 aprile 2021 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

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

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

- B -

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

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



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

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

1. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
  - *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
  - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
  - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
  - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.**Ai fini di cui sopra, alleggi:*  
*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

- C -

#### **STATO DI POSSESSO**

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

- D -

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

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



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

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

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

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

- E -

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

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



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

- F -

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

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

- G -

#### **VALORE DEL BENE E COSTI**

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

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

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



- **Struttura ricettiva censita nel Foglio n.29, Particella n.138 senza Sub –Categoria D/2, rendita Euro 44.053,77, Piano Seminterrato, Terra e Primo, Via Cavaliere Pasquale Longo – Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà alla parte esecutata.**

In data **14 aprile 2021** il sottoscritto provvedeva a depositare a mezzo pec presso l'ufficio tecnico del comune di Praia a Mare (CS) richiesta di accesso agli atti, al fine di consultare i fascicoli edilizi afferenti all'immobile pignorato.

In data **14 aprile 2021** il sottoscritto provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS), richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dal soggetto esecutato sul bene oggetto di pignoramento.

In data **29 aprile 2021** si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Praia a Mare (CS) al fine di prendere visione dei fascicoli edilizi ed estrapolare copia della documentazione ritenuta utile per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto.

In data **2 luglio 2021**, previo accordo col custode incaricato – Dott. Marco Sbano - il sottoscritto si recava presso l'immobile staggito, sito in Via Cav. P.Longo del Comune di Praia a Mare (CS), per effettuare il primo accesso e dare avvio alle operazioni peritali. Considerata la mole planivolumetrica del bene il sottoscritto, in tale data, si limitava ad una mera ricognizione visiva e generale dei vari ambienti, posticipando l'avvio del rilievo planivolumetrico interno ed esterno a date successive. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In ragione di quanto precisato al punto precedente, circa la vastità degli ambienti da rilevare, si sono resi necessari successivi e ripetuti sopralluoghi onde poter ottenere la massima precisione e dovizia di particolari costruttivi, necessari ad una corretta rappresentazione planimetrica del bene. Pertanto di seguito si indicano le date in cui si sono svolte le misurazioni:

- **9 luglio 2021**
- **7 Agosto 2021**
- **11 Settembre 2021**
- **23 Ottobre 2021**
- **18 dicembre 2021**
- **24 dicembre 2021**
- **7 Gennaio 2022**

Per i motivi di cui al punto precedente il sottoscritto è dovuto ricorrere a due richieste di proroga, ovvero:

- Prima richiesta in data **23 settembre 2021**
- Seconda richiesta in data **11 gennaio 2022**

entrambe regolarmente concesse dal sig. Giudice con relativi provvedimenti.



## **RISPOSTE AI QUESITI**

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

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

Il titolo di provenienza del bene pignorato è stato prelevato direttamente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari a seguito ispezione sull'immobile oggetto della presente perizia, i cui riferimenti si riportano di seguito:

- > *Rogito di trasformazione di Società del 13.12.2013, repertorio n.999, raccolta n.20227, a firma del Notaio Angela Massara, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) il 27.12.2013 al n.2490 Serie 1T; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 10.01.2014 ai nn. 790 - 619.; con il quale la parte debitrice acquistò la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento. (Cfr. **ALLEGATO 2, pagina 10**)*

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

**(Cfr. ALLEGATO 3)**

### **B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia consiste in lotto urbano composto da una struttura ricettiva con area di corte esclusiva annessa, posta nel centro abitato del comune di Praia a Mare (CS) ed avente accesso principale da Via Cavaliere P.Longo ed accessi secondari da Via Fratelli Bandiera e Via G.Verdi.

La zona in cui ricade l'immobile è completamente urbanizzata e risulta costituita prevalentemente da edifici ad uso commerciale e residenziale, realizzati nell'ultimo cinquantennio.

Essa è servita da diverse attività commerciali quali supermercati, bar-tabacchi, ristoranti, farmacie ecc. Il litorale tirrenico è distante circa 200 mt e risulta facilmente raggiungibile mediante la viabilità cittadina la quale collega facilmente detta zona con la strada statale tirrenica n.18 che dista meno di 1km. Il raccordo autostradale più prossimo è quello di "Lauria Sud" distante circa 30km, mentre l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) che dista circa 134Km.

Per come anzidetto il bene immobile staggito consiste in una struttura ricettiva con area di corte esclusiva annessa, denominato \_\_\_\_\_, il quale risulta da tempo chiuso ed in totale stato di abbandono. L'immobile è composto da due corpi fabbricati realizzati in epoche successive, in aderenza tra loro e collegati internamente che nello specifico si possono così descrivere:

Primo Corpo di fabbrica: si compone dell'originario fabbricato costruito negli anni '50 - ex \_\_\_\_\_ - composto da due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e la copertura a terrazzo. La struttura portante risulta in muratura di mattoni pieni, con solaio di piano in latero-cemento ed il collegamento dei predetti piani è garantito da un vano scala interno.



Secondo corpo di fabbrica: trattasi dell'intervento di ampliamento realizzato negli anni '70, consistente in un corpo di fabbrica composto da quattro livelli fuori terra, oltre il piano seminterrato ed il piano sottotetto. La struttura portante risulta in calcestruzzo armato con solai di piano in latero-cemento e copertura a falde inclinate. Il collegamento dei piani avviene sia tramite vano scala interno che con vano ascensore, non in funzione.

Nonostante lo stato di totale abbandono e l'accentuato livello di degrado di diversi ambienti, all'atto dei ripetuti sopralluoghi è stato comunque possibile individuare la destinazione di quasi tutti gli ambienti che possono così distinguersi e suddividersi rispetto ai piani di appartenenza:

Piano Seminterrato: il piano seminterrato è prevalentemente utilizzato a locali di deposito, lavanderia, locali centrale termica ed antincendio. Trovano, altresì, qui ubicazione anche delle stanze presumibilmente adibite per l'alloggio del personale con contigui servizi igienici, nonché di un'ampia zona con spogliatoi e servizi igienici e docce, che per come si desume dagli elaborati progettuali era verosimilmente utilizzata ad area fitness (palestra). L'altezza media prevalente è di 2,50 mt, salvo una parte afferente all'originario corpo di fabbrica che risulta avere altezza di 1,80mt.

Piano Terra: il piano terra, perlopiù rialzato, si compone della zona cucina e sala ristorante, della zona direzione e reception, con bar e sala soggiorno, nonché di alcune camere d'albergo poste nella parte afferente il corpo di fabbrica originario. Completa la consistenza un ampio terrazzo scoperto che contorna il fabbricato per buona parte del prospetto Est e per gli interi prospetti Sud ed Ovest. L'altezza media prevalente è di 3,20 mt, salvo la sala ristorante che risulta di altezza netta interna pari a 4,20mt.

Piano Primo: questo piano, che comprende sia la parte originaria che la parte ampliata, è composto da n.25 camere d'albergo tutte dotate di servizio igienico esclusivo. In particolare la maggior parte delle camere realizzate nel corpo di fabbrica ampliato, sono dotate di terrazzino esclusivo. L'altezza netta interna è di 3,00 mt.

Piano Secondo e Terzo: questi due livelli, che si sviluppano per il solo corpo di fabbrica ampliato, sono composti da n.10 camere ciascuno, di cui una organizzata a suite in quanto composta da due stanze oltre il servizio igienico. L'altezza netta interna è di 3,00 mt.

Piano Quarto-sottotetto: questo livello è limitato ad una piccola parte centrale del fabbricato ampliato (torrino) in quanto la maggiore consistenza laterale è composta dalle falde di copertura del piano sottostante. Esso è composto da n.3 camere con servizi igienici, quasi certamente destinate al personale dipendente. L'altezza netta interna di queste ultime è pari a 2,10mt. Completa il piano il vano tecnico destinato ai motori dell'ascensore, avente altezza variabile da 3,00mt a 1,30mt.

Lo stabile è circondato per tutti i 4 lati da un'area di corte esclusiva, eccezion fatta per il solo prospetto nord della sala ristorante, che risulta costruito in aderenza sul confine. Detta area esterna è in parte destinata a parcheggio privato, ovvero limitatamente alla parte prospiciente l'ingresso principale della struttura (prospetto Est), mentre sul lato Nord è presente la rampa che garantisce l'accesso carrabile ai locali deposito del seminterrato. Sui lati Sud ed Ovest, invece, è costituita da spazi che un tempo erano adibiti certamente a siepe e/o giardino, nonché camminamento pedonale per garantire l'accesso





agli ingressi secondari del piano seminterrato, ma che allo stato attuale, a causa dello stato di totale abbandono con vegetazione spontanea molto folta, non è stato possibile apprezzarne l'effettiva sistemazione. L'intero lotto risulta protetto da una recinzione in lamiera zincate gregate, con unico punto di accesso pedonale e carrabile dal cancello scorrevole posto su Via Cav. P.Longo.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne e relative finiture della sopracitata consistenza immobiliare possono così riassumersi:

- La tompagnatura per il corpo di fabbrica ampliato è costituita in muratura di laterizi forati;
- Le tramezzature interne risultano in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni, laddove presenti, sono in parte in legno ed in parte in alluminio taglio freddo con vetro singolo. Sono presenti tapparelle avvolgibili in plastica, che allo stato attuale rappresentano la sola ed unica protezione dall'esterno, specialmente la quasi totalità delle camere d'albergo.
- Le porte interne, laddove presenti, sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è in alluminio taglio freddo con vetro singolo.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete e linee separate dotate di interruttori differenziali "salvavita" posizionati in appositi quadri.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico e le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e/o in ferro.

I confini risultano: a Nord con i lotti urbani di cui alle particelle nn.641, 197 e 258; a Sud con Via Fratelli Bandiera; ad Est con Via Cavaliere Pasquale Longo ed a Ovest via G.Verdi.

La qualità delle rifiniture è scarsa, ancorché vetuste, per lo stato di totale abbandono e fatiscenza in cui versa l'intera struttura ricettiva. In diversi ambienti sono evidenti copiose infiltrazioni d'acqua con diffusi distacchi di intonaco, che hanno causato anche piccoli crolli dell'intradosso dei solai a causa dello sfondellamento dei laterizi. Al piano seminterrato diversi pilastri presentano forti e gravi fenomeni di ossidazione dei ferri d'armatura con il distacco totale del relativo intonaco.

In generale la struttura è fatiscente e fortemente carente dal punto di vista igienico-sanitario, pertanto allo stato attuale non è assolutamente agibile.

### **CALCOLO SUPERFICI**

La superficie netta calpestabile interna può essere così distinta:

Piano Seminterrato = 791,73 mq

Piano Terra = 740,11 mq

Piano Primo = 553,66 mq

Piano Secondo = 245,78 mq

Piano Terzo = 248,85 mq

Piano Quarto = 82,60

TOTALE SUPERFICIE NETTA = 2.662,73 mq

Mentre la superficie netta delle pertinenze scoperte (terrazzi e balconi) è pari complessivamente a 408,35mq.

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale sebbene il sottoscritto procederà con metodologia di stima che non si basa sul parametro del metro quadro commerciale, comunque di



seguito procede con il determinare tale superficie secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ed ornamento ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ovvero una data percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti, il tutto secondo i dettami delle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate basate sul D.P.R. n.138/1998.

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

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

Piano Seminterrato = 976,18mq

Piano Terra = 905,51mq

Piano Primo = 697,16mq

Piano Secondo = 326,60mq

Piano Terzo = 326,60mq

Piano Quarto = 113,58mq

**Totale = 3.345,63**

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

➤ Terrazzi e Balconi = 408,35mq

Calcolo superficie omogenizzata =  $408,35 \times 10\% = 40,84\text{mq}$

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) => 3.345,63 mq + 40,84 mq = 3.386,47 mq**

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (**Cfr. ALLEGATO 4**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (**Cfr. ALLEGATO 5**).

**IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si dichiara la perfetta conformità. Le uniche discrasie rilevate sono di ordine catastale, ma che non risultano rilevanti e/o pregiudizievoli ai fini della presente procedura. Le stesse posso così descriversi:

- 1) *Nella visura catastale l'immobile viene indicato come distribuito ai piani S1 – T e 1°, risultando, dunque, mancanti i piani 2° - 3° e 4°. Detta discrasia è verosimilmente riconducibile alla mancata completa evasione della variazione catastale presentata negli anni '70 a seguito dell'ampliamento realizzato.*
- 2) *In mappa il lotto su cui ricade l'immobile pignorato è indicato con la particella n.259 e non con la particella n.138; inoltre la sagoma del cassone riportato in cartografia si riferisce verosimilmente al primo corpo di fabbrica realizzato negli anni '50.*



L'insieme delle discrasie sopra riportate possono essere risolte con delle apposite istanze di rettifica o tuttalpiù, per quanto al punto 2), con una variazione catastale per modifica di identificativo, onde allineare il dato al censuario con il dato cartografico.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (**Cfr. ALLEGATO 6**).

#### **SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'**

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, per le quali il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire l'opportuna variazione catastale, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice, di cui se ne terrà comunque conto in fase di determinazione del valore.

Dette difformità sono da ritenersi tali sia ai fini catastali e sia dal punto di vista urbanistico, per come meglio si specificherà nei paragrafi successivi.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire le precitate istanze e/o variazione catastale necessarie all'aggiornamento delle planimetrie, gli stessi possono stimarsi in circa Euro 4.000,00 oneri compresi.

#### **C – STATO DI POSSESSO**

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità del soggetto esecutato.

Dalle varie ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. (**Cfr. ALLEGATO 7**)

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo si ritiene superfluo provvedere a tale calcolo in quanto, per come descritto nei paragrafi precedenti, l'immobile non è agibile e pertanto non disponibile all'uso.

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

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

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

#### **E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che per quanto attiene alla costruzione del primo corpo di fabbrica realizzato negli anni '50, ovvero l'originario , non esiste alcun fascicolo edilizio.



Per quanto attiene invece all'ampliamento realizzato negli anni '70, lo stesso è stato assentito con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato in data 09.12.1971, prot. n.4855 (Cfr. **ALLEGATO 8**), cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 18.07.1973 (Cfr. **ALLEGATO 9**).

Successivamente in data 24.03.1995 con comunicazione di "Realizzazione di opere interne alle costruzioni", ai sensi dell'ex art.26 della Legge n.47/85, assunta al protocollo comunale col n.3079, venivano dichiarate una serie di opere di diversa distribuzione degli spazi interni, ammodernamento interno e rifacimento degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione dei presidi di sicurezza e quanto altro (Cfr. **ALLEGATO 10**).

In data 12.10.2010 fu presentata D.I.A. assunta al protocollo comunale al n.16074 avente ad oggetto la "Rimozione di una tettoia in amianto e riposizionamento di una nuova tettoia in coibentato" (Cfr. **ALLEGATO 11**).

Infine in data 16.10.2012 fu presentata S.C.I.A. assunta al protocollo comunale al n.16537, avente ad oggetto interventi di "Spicconatura e rifacimento intonaco esterno – tinteggiatura esterna – lavori di ammodernamento interno" (Cfr. **ALLEGATO 12**).

Successivamente a queste pratiche edilizie non ne risultano altre che abbiano dato luogo ad ulteriori lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1995, che sostanzialmente rappresenta l'ultimo progetto presentato in ordine a lavori di ristrutturazione ed ammodernamento, con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, emergono delle difformità di natura urbanistica presenti a tutti i livelli e consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione degli spazi interni, fermo restando quanto riportato nell'ordinanza n.62 del 27.10.2016, prot.20113, a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Praia a Mare (Cfr. **ALLEGATO 13**).

Gli abusi summenzionati risultano sanabili in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente. Il procedimento necessario per la sanatoria è quello previsto dall'art. 6bis comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. Per le procedure sopra indicate si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione ed oneri vari (concessori, diritti di segreteria, bolli vari), un totale di Euro 30.000,00.

## F – FORMAZIONE DEI LOTTI

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

**Struttura ricettiva censita nel Foglio n.29, Particella n.138 senza Sub –Categoria D/2, rendita Euro 44.053,77, Piano Seminterrato, Terra e Primo, Via Cavaliere Pasquale Longo – Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà alla parte eseguita.**



**G – VALORE DEL BENE E COSTI**

Per il fabbricato in oggetto ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili tale da poter estrapolare dati consolidati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa. Infatti il mercato di immobili con destinazione turistico-alberghiera è solo una piccola percentuale dell'intero volume di scambi immobiliari, assorbito per la maggior parte dal mercato delle abitazioni. Nel caso di specie la domanda di mercato subisce, dunque, una limitazione dovuta alla ristretta platea di operatori economici capaci di affrontare un acquisto di notevole portata stante la particolarità del bene ma soprattutto per lo stato di inagibilità/fatiscenza in cui versa. Quest'ultima condizione induce inevitabilmente una certa cautela in possibili acquirenti.

Il punto di forza, però, dell'immobile in questione è certamente ed indiscutibilmente la sua collocazione in una delle zone più rinomate del turismo calabrese e nello specifico dell'alto tirreno cosentino, ovvero nella "Riviera dei Cedri". La sua posizione a pochi passi dal mare, ma soprattutto in prossimità di risorse naturali di notevole interesse turistico, come ad esempio l'Isola di Dino, la spiaggia dell'Arcomagno, le Grotte del Saraceno ecc., inducono il sottoscritto comunque ad una valutazione oggettiva per un riattamento all'uso, previa valutazione dell'insieme delle opere da realizzare onde rispettare tutte le prescrizioni che impongono le norme del settore.

Pertanto al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione il sottoscritto ritiene utile procedere mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso sarà capace di fornire a riattamento avvenuto, ipotizzando una categoria medio-alta, ovvero minimo 4 stelle considerando che gli standard ivi previsti per questa categoria è possibile ottenerli.

Primo elemento utile che va considerato sono le camere presenti pari a n.50 arredabili a tipologia doppia e/o matrimoniale (anche ad uso singolo), ovviamente con servizio igienico esclusivo.

Si ipotizza un costo giornaliero a camera di € 120,00, vista la posizione e soprattutto considerando i prezzi medi dichiarati per gli hotel a 4 stelle nelle immediate vicinanze, facilmente rilevabili da siti internet del settore. Trattasi però di prezzi massimi nel periodo estivo, mentre negli altri periodi dell'anno i prezzi medi sono minori, per questo si assume un valore medio di € 100,00.

A scopo cautelativo si considera un'occupazione annua pari ai soli mesi coincidenti con la stagione estiva, ovvero da Giugno a Settembre, quindi pari a 120 giorni. Il resto dell'utilizzo può essere ipotizzato per convegni, conferenze, soggiorni di lavoro, ecc.

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

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



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

L'incidenza della spesa del personale può essere considerata pari al 30%.

Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 5% che da notizie assunte da operatori del settore è quello attualmente prevalente.

Rc = Ricavo camera € 100,00

Sp = Spese personale 30,00%

Sg = Spese gestione 28,00%

Utile Lordo Camera giorno =  $Rc - (Sp+Sg) = € 100 - 58\% = € 42,00$

Numero camere	50
Occupazione giorni	120
imposte e tasse (IRES, IRAP, IMU, TARI ecc)	35,00%

Utile Lordo Annuo camera =  $Uc \times 120gg = € 42,00 \times 120gg = € 5.040,00$

Utile netto annuo camera =  $€ 5.040,00 - 35\% = € 3.276,00$

Utc = Utile totale camere =  $€ 3.276 \times 50 = € 163.800,00$

Urbs = Utile per ristorante, bar, sala conferenze =  $10\% \rightarrow € 163.800,00 \times 10\% = € 16.380,00$

Utile totale =  $Utc + Urbs = € 163.800,00 + 16.380,00 = € 180.180,00$

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

**VALORE IMMOBILE =  $UTILE/r = € 180.180,00 / 0.05 = € 3.603.600$**

A questo valore vanno ora detratti tutti quei costi relativi alle opere necessarie per riattare l'immobile e portalo, quindi, a condizioni di ordinarietà.

Valutata, dunque, l'entità dei lavori prettamente edilizi da eseguire, di seguito se ne indica il costo determinandolo come incidenza a metro quadro di superficie e che il sottoscritto ritiene corretto differenziare per come segue:

Opere Piano Seminterrato =  $400 \text{ €/mq} \rightarrow 791,11\text{mq} \times 400 \text{ €/mq} = € 316.444,00$

Opere Piano Terra =  $450 \text{ €/mq} \rightarrow 740,11 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = € 333.049,50$

Opere Piano Primo =  $500 \text{ €/mq} \rightarrow 553,66 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = € 276.830,00$

Opere Piano Secondo =  $500 \text{ €/mq} \rightarrow 245,78 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = € 122.890,00$

Opere Piano Terzo =  $500 \text{ €/mq} \rightarrow 248,85 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = € 124.425,00$

Opere Piano Quarto =  $400 \text{ €/mq} \rightarrow 82,60 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = € 33.040$

Opere su pertinenze scoperte (terrazzi e balconi) =  $200 \text{ €/mq} \rightarrow 408,35\text{mq} \times 200 \text{ €/mq} = € 81.670,00$

Pertanto l'insieme dei costi di ristrutturazione edilizia ammontano a:



€ 316.444,00 + € 333.049,50 + € 276.830,00 + € 122.890,00 + € 124.425,00 + € 33.040,00 + € 81.670,00  
= € **1.288.348,50**

A questi vanno aggiunti i costi per la realizzazione ex-novo degli impianti tecnologici, ovvero: impianto di condizionamento, impianto antincendio, impianto elettrico, vano ascensore.

Dall'insieme di alcune ricerche di mercato, nonché da esperienza consolidata nel settore, il sottoscritto ritiene determinabile il costo per gli impianti in euro 250 a metro quadro di superficie, fatta eccezione del vano ascensore di cui si dirà a parte.

Pertanto considerata la somma totale delle superfici dei piani pari a 2.662,73, avremmo con un costo degli impianti pari = 2.662,73 x 250 €/mq = € **665.682,00**

Per quanto attiene al vano ascensore lo stesso, essendo realizzando negli anni 70, non risulta confacente alle normative vigenti per dimensioni e caratteristiche tecniche, quindi è da considerarsi la realizzazione ex-novo nella stessa posizione in cui si trova, ipotizzando dunque i costi di demolizione e ricostruzione del vano, con l'installazione di un nuovo e moderno sistema del tipo oleodinamico.

L'insieme delle opere edilizie e fornitura del nuovo ascensore del tipo oleodinamico può stimarsi in 30.000 €/piano, pertanto la somma complessiva è così determinabile: n.5 piani x € 30.000 = € **150.000,00**.

Dall'insieme di tutti i costi sopra indicati necessari per riportare in condizioni di fruibilità l'immobile in questione e dunque perfettamente riattato alla sua originaria destinazione, è possibile ora determinare il più probabile valore di mercato per lo stato in cui si trova, e dunque:

VALORE IMMOBILE Da Reddito Capitalizzato = € **3.603.600,00**

*A detrarre opere edilizie di ristrutturazione = € 1.288.348,50*

*A detrarre realizzazione impianti tecnologici = € 665.682,00*

*A detrarre realizzazione ex-novo vano ascensore = € 150.000,00*

**Totale costi = € 2.104.030,50**

*A detrarre costi per regolarizzazione catastale ed urbanistica = € 34.000,00*

VALORE DELL'IMMOBILE PERIZIATO = 3.603.600 – 2.104.030,50 – 34.000 = € 1.465.569,50

---

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = € 1.465.569,50**

**In cifra tonda = Euro 1.466.000**

---

Si rimane a disposizione del Giudice e/o delle parti per ogni eventuale chiarimento.

**Belmonte Calabro, lì 24.08.2022**

***Segue relazione di sintesi su osservazioni ricevute da parte resistente e loro sintetica valutazione***



**Relazione di sintesi su osservazioni ricevute da parte resistente e loro sintetica valutazione**

Con nota pec del 7.10.2022, parte debitrice faceva pervenire al sottoscritto elaborato tecnico redatto dal proprio C.T.P., Ing. \_\_\_\_\_ tendente ad evidenziare come la valutazione del sottoscritto e relative conclusioni riportate nella C.T.U., *“non sono convincenti né rispecchiano le reali condizioni estimative del fabbricato”*.

Il C.T.P., Ing. \_\_\_\_\_, nella sua relazione ritiene che il sottoscritto C.T.U. *“esprime un giudizio estremamente severo sullo stato di manutenzione e conservazione in cui l’immobile si trova e degli interventi di manutenzione ordinaria-straordinaria e di ammodernamento richiesti per riportarlo allo standard abitativo corrente. In merito va osservato che il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile, oltre ad effettuare una valutazione di tipo teorico affidandosi alla capitalizzazione del reddito annuo, nulla riferisce in merito alle effettive condizioni del mercato immobiliare che, come già detto, è in forte ripresa ed, altresì, non fornisce elementi certi di raffronto con altri immobili simili, i cui atti di compravendita risalgono ad epoca antecedente la crisi economica in atto.”*

A tal proposito giova sottolineare come a pagina 12 della C.T.U. – paragrafo G) il sottoscritto evidenzia come in effetti **“Per il fabbricato in oggetto ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili tale da poter estrapolare dati consolidati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa”**

Ed è proprio a seguito di tale valutazione che non si è ritenuto procedere con il metodo sintetico/comparativo e quindi fornire “elementi certi di raffronto con altri immobili simili”, ma bensì procedere con il metodo di stima della capitalizzazione del reddito, ritenendolo quello più idoneo alla fattispecie e quindi tutt’altro che teorico.

Il C.T.P., Ing. \_\_\_\_\_, tra l’altro evidenzia esso stesso *“In siffatto scenario valutare un immobile è davvero impresa ardua, sicuramente bisogna allontanarsi dai consueti canoni estimativi, è veramente difficile, nella fattispecie, dare la giusta valutazione ad un bene che allo stato per la sua grande versatilità è fortemente appetito.”* E proseguendo aggiunge *“Le valutazioni proposte dal C.T.U. possono considerarsi adeguate al valore di mercato immobiliare in condizioni di economia stagnante, ma che, sicuramente, si discostano dai valori effettivi determinati dall’economia reale che superata l’emergenza COVID non è più in sofferenza ed esprime condizioni di ripresa di movimentazione del mercato immobiliare.”*

Proseguendo nella discernita delle controdeduzioni formulate dal C.T.P., Ing. \_\_\_\_\_, lo stesso seppur avallando il metodo di stima del sottoscritto, ovvero quello della capitalizzazione del reddito ma con opportune correzioni, al contempo ne propone anche uno alternativo, che sebbene lo definisce come il *“Più probabile prezzo di mercato”*, di fatto può inquadrarsi nella fattispecie del Valore di Trasformazione.

A tal proposito il C.T.P. Ing. \_\_\_\_\_ scrive: *“Pertanto in ragione di quanto sopra esposto le controdeduzioni alla stima del C.T.U. vengono poste sulla base di determinazione del più probabile Valore di Mercato, quali:*

*1 -valutazione di carattere reddituale in relazione alla Stima proposta da quest’ultimo, e ciò seguendo il Suo ragionamento estimativo dell’immobile quale ex \_\_\_\_\_ ;*





*2 -valutazione di un Fabbricato per civile abitazione caratterizzato da plurime destinazioni d'uso, nel rispetto del regolamento Edilizio in vigore in Comune di Praia a mare.*

In buona sostanza quanto proposto dal C.T.P. al punto 2) tende a dimostrare come l'immobile staggito potrebbe essere valutato a seguito di eventuale conversione "In un fabbricato per civile abitazione caratterizzato da plurime destinazioni d'uso".

A tal proposito giova ricordare come il valore di trasformazione è un criterio di stima che sostanzialmente valuta un bene suscettibile di trasformazione basatto su alcuni requisiti, ovvero valutare se :

- L'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- La trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- La trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Epperò il C.T.P. Ing , nella sua esposizione, nulla dice circa le specifiche opere e/o interventi e relativi costi necessari affinché detto stabile possa essere convertito, ad esempio in una serie di unità abitative, ma si "limita" alla tipizzazione delle varie superfici per assimilarle a superfici commerciali di natura residenziale e non, onde poi calcolarne il valore per ogni singola tipologia.

Pur rispettando quanto svolto nel merito dal C.T.P., il sottoscritto, sommestamente, ritiene al quanto temeraria tale valutazione, non solo perché andrebbero analizzati puntualmente una serie di costi, quest'ultimi non solo di realizzazione (Es. oneri per cambio di destinazione d'uso, ecc) , ma soprattutto una serie di fattori, come ad esempio la reale appetibilità di unità abitative ricavate all'interno di uno stabile ristrutturato, ma sostanzialmente degli anni '70, a confronto di altre di nuovissima realizzazione presenti nella zona.

Volendo invece ritornare sul metodo di stima adottato dal sottoscritto e per il quale il C.T.P., nella sua relazione, sostanzialmente ne concorda metodo e parametri di calcolo, eccezion fatta per i giorni di utilizzo delle camere stimati nell'arco dell'anno, il sottoscritto può essere d'accordo su una rivalutazione degli stessi, non fosse altro perché nell'elaborato peritale a pagina 12 è ivi testualmente riportato: **"A scopo cautelativo si considera un'occupazione annua pari ai soli mesi coincidenti con la stagione estiva, ovvero da Giugno a Settembre, quindi pari a 120 giorni. Il resto dell'utilizzo può essere ipotizzato per convegni, conferenze, soggiorni di lavoro, ecc."**

Pertanto auspicando un periodo di utilizzo delle camere più ampio, ovvero di 6 mesi l'anno, anche in ragione della possibilità di attuare adeguate strategie di marketing tendenti a destagionalizzare il periodo prettamente estivo, e richiamando i parametri di calcolo già estrinsecati a pagina 12 e 13 della presente C.T.U., avremmo:

- Utile Lordo Annuo camera =  $Uc \times 180gg = € 42,00 \times 180gg = € 7.560,00$
- Utile netto annuo camera =  $€ 7.560,00 - 35 \% = € 4.914,00$
- Utc = Utile totale camere =  $€ 4.914 \times 50 = € 245.700,00$
- Urbs = Utile per ristorante, bar, sala conferenze =  $10\% \rightarrow € 245.700,00 \times 10\% = € 24.570,00$
- Utile totale =  $Utc + Urbs = 245.700,00 + 24.570,00 = € 270.270,00$



Capitalizzando il reddito utile con la nota formula, applicando un saggio di capitalizzazione del 5%, otteniamo quindi che il **VALORE IMMOBILE** è pari a:  $UTILE/r = € 270.270,00 / 0.05 = € 5.405.400$

Al valore così determinato vanno detratti i costi relativi alle opere necessarie per riattare l'immobile e portarlo a condizioni di ordinarietà, a cui si aggiungono, quali ulteriori detrazioni, i costi di progettazione per la regolarizzazione urbanistico/catastale degli abusi riscontrati. Di seguito si riportano i costi così come indicati a pagina 14 della presente C.T.U., ossia:

*A detrarre opere edilizie di ristrutturazione = € 1.288.348,50*

*A detrarre realizzazione impianti tecnologici = € 665.682,00*

*A detrarre realizzazione ex-novo vano ascensore = € 150.000,00*

**Totale costi opere ed interventi vari = € 2.104.030,50**

**A detrarre costi per regolarizzazione catastale ed urbanistica = € 34.000,00**

Prima di passare al ricalcolo del valore definitivo dell'immobile, il sottoscritto ritiene utile soffermarsi, infine, sui costi di manutenzione/ristrutturazione proposti dal C.T.P., nell'ambito della sua relazione, che risultano inferiori rispetto a quelli indicati dal sottoscritto C.T.U..

Infatti nella relazione di quest'ultimo è riportato testualmente: *“Detrazioni del costo dei lavori di ripristino e manutenzione previsto con S.C.I.A del 15.10.2012 prot. Comune Praia a Mare n°3316 ed appaltati all'Impresa per l'importo dei lavori di ristrutturazione edilizia e ripristino ed adeguamento e messa a norma di tutti gli impianti compreso l'ascensore per € 1.472.134,87”*

Va da sé evidenziare come un importo computato/stimato nel 2012 non può trovare corrispondenza, a distanza di un decennio, con gli attuali costi dei materiali e della manodopera, ancorché all'attualità il settore economico di riferimento è fortemente compromesso dal noto “caro prezzi”, che ha visto sfiorare rincari finanche dell'80% per talune tipologie di materiali.

Vi è di più, andrebbe analizzato nel dettaglio il computo metrico estimativo posto a base del contratto d'appalto del 2012, verificando se in effetti contempla tutti i lavori che oggi risultano necessari al riattamento dell'immobile in questione.

Per tale ragione il sottoscritto ritiene confermare i costi indicati nella presente C.T.U. e sopra riportati, consentendo così di determinare il valore dell'immobile staggito, rivisitato secondo quanto infra relazionato.

**VALORE DELL'IMMOBILE PERIZIATO = € 5.405.400 – 2.104.030,50 – 34.000 = € 3.267.369,50**

---

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = € 3.267.369,50**

**In cifra tonda = Euro 3.268.000**

---

Tanto si doveva per il deposito dell'elaborato peritale definitivo. Si rimane a disposizione del Giudice e/o delle parti per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

**Belmonte Calabro, lì 7.1.2023**

Con Osservanza

**IL C.T.U.**

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

