



Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n.R.G.Es. 27/2019

Tribunale Civile di Reggio Calabria – Esecuzioni immobiliari

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Studio Tecnico Zoccali - Architetto Elisa Zoccali

Via San Marco n. 12

89125, Reggio Calabria

Telefono e Fax 0965.28281

e-mail: studiotecnicozoccali@gmail.com

P.E.C.: ezoccali@oappc-rc.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 27/2019 Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Alvano Ambra

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Elisa Zoccali

Custode Giudiziario: Avv. Monica Falcomata'

PREMESSA

In data 19 novembre 2020, il Giudice Dr.ssa **Ambra Alvano**, affidava alla sottoscritta Arch. Elisa Zoccali, nata a Reggio Calabria il 20 maggio 1967, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1121 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria con il n. 362 - in qualità di C.T.U., l'incarico relativo al procedimento R.G.Es. n. 74/2019 del Tribunale di Reggio Calabria, promosso dalla [REDACTED] rappresentata dagli avvocati

Antonio Zurlini e Annamaria Esposito contro [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dagli avvocati Maurizio Romolo e Gabriella Ruggiero.

Ricevuta comunicazione dell'incarico, con P.E.C. in data 20 novembre 2020 dal Cancelliere (**all.n°1**), nella giornata del 4 dicembre 2020 prestava giuramento (**all.n°2**), e nei giorni successivi la sottoscritta acquisiva copia dell'intero fascicolo telematico.

RELAZIONE PERITALE

Quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun



soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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 (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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; accerti, altresì, **la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;**

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA 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 degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale;

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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 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, anche 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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri 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, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., iniziando nell'immediato le operazioni peritali formali presso il proprio studio, visionando gli atti e confrontandoli con il provvedimento e le indicazioni in tema di svolgimento di incarico, successivamente in adempimento all'incarico, provvede alla richiesta o visione documentale presso:

- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali;



- Comune di Reggio Calabria Dipartimento Programmazione Settore Urbanistica - Ufficio P.R.G.;
- Comune di Reggio Calabria Pianificazione e Valorizzazione del Territorio Ufficio Certificazioni - P.R.G. e Vincoli;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare per effettuare le Ispezioni Ipotecarie;
- Città di Reggio Calabria Pianificazione e Valorizzazione del Territorio Ufficio Agibilità;
- Città di Reggio Calabria - Settore Sviluppo Economico - Servizio Conferenza dei Servizi;
- Procura della Repubblica di Reggio Calabria - Ufficio Archivio.

Ottenuti tutti gli elementi utili, il CTU ha proceduto alla stesura della seguente Relazione Tecnica, corredata dei relativi allegati, rispondendo ai singoli quesiti posti per l'espletamento dell'incarico.

RISPOSTE AI QUESITI

➤ Quesito n° I ◀

In ottemperanza all'incarico conferito, la sottoscritta, verificata la propria compatibilità, ha estratto tutti i documenti dal fascicolo d'ufficio con formazione di proprio ed ha esaminato gli atti ivi contenuti verificando il perfezionamento del pignoramento, la tempestività del deposito della documentazione ipocatastale e la sua completezza.

La certificazione notarile depositata dal creditore risale ad un atto di acquisto derivativo, non trascritto in data antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, bensì con Atto di Compravendita del 27/07/2006 rep. n° 15358 Notar [REDACTED] da Reggio Di Calabria, trascritto in data 02/08/2006 Registro Particolare n° 10911 Registro Generale n° 15962. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio [REDACTED] da Bologna in data 27/03/2019 e gli accertamenti ultraventennali effettuati dall'Arch. Elisa Zoccali presso la Conservatoria del Registro Immobiliare e dalla Banca Dati Sister confermano che i dati sono corrispondenti a quelli depositati dal creditore tramite la certificazione notarile sostitutiva. Le mappe censuarie ed il certificato di destinazione urbanistica sono stati acquisiti dall'arch. Elisa Zoccali poiché non presenti nel fascicolo.



Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva e verificati dalla sottoscritta tramite indagine presso Agenzia delle Entrate (**all.n° 9-10-11-12-13-14**) e trattasi precisamente di:

1. Immobile n. 1 - Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 1 cat. D/2 - Alberghi e pensioni;
2. Immobile n. 2 - Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 2 cat. D/2 - Alberghi e pensioni;
3. Immobile n. 3 - Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 3 cat. F2 - unità collabenti;
4. Immobile n. 4 Catasto RC terreni foglio 2 part. 562, Ente Urbano, superficie are 01.08.

Il creditore precedente, a seguito del deposito dell'istanza di vendita avvenuto in data 11/03/2019 ha provveduto al deposito in data 3/04/2019 (quindi entro il termine di legge di 60 giorni) la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (ex art. 567 CpC), mentre non risulta depositato l'estratto di mappa del Catasto Terreni

Il creditore precedente ha provveduto al deposito in data 29/04/2019 alla notifica, a mezzo Ufficiale Giudiziario dell'avviso ai creditori ex art 498 c.p.c., in particolare risulta notificato l'avviso ad Agenzia delle Entrate - Riscossioni in data 12/4/2019 ed a Banca Monte Dei Paschi di Siena in data 16/4/2019

L'atto di pignoramento risulta regolarmente notificato in data 26/02/2019 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria con nota Reg. Gen. n. 3534 Reg. Part. n. 2853 del 04/03/2019 (a favore di Bper Banca SPA per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] per la quota di 1/1)

Da accertamenti ultraventennali effettuati presso la Conservatoria del Registro Immobiliare e dalla Banca Dati Sister si riscontra quanto segue: (**all.n°8**):

- 1) gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà della società [REDACTED]
- 2) a tutto il giorno 08/03/2019 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:



TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part. 2853 Reg. Gen. 3534 del 04/03/2019

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro: [REDACTED] sede: REGGIO DI CALABRIA (RC),

Codice Fiscale: [REDACTED] titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Reggio Calabria (RC) del 26/02/2019 Rep. 431/2019.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Convenzione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part. 13866 Reg. Gen. 21316 del 13/10/2006,

a favore [REDACTED]

sede in REGGIO DI CALABRIA (RC), Codice Fiscale [REDACTED]

contro: [REDACTED] sede: REGGIO DI CALABRIA (RC) Codice Fiscale: [REDACTED]

Titolo: Atto a ministero Notaio [REDACTED] del 09/10/2006 Rep. 15439

Riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari distinti al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RC al Foglio 2 mappale subalterno 1, e al Catasto Terreni alla sezione Reggio di Calabria al Foglio 2 mappali 489 e 494.

In rettifica di quella trascritta all'articolo 10912 del 02/08/2006, in quanto era stato indicato il mappale 9 anziché mappale 9 subalterno 1.

Convenzione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part. 10912 Reg. Gen. 15963 del 02/08/2006,

a favore [REDACTED] con sede in REGGIO DI CALABRIA (RC), Codice Fiscale [REDACTED]

contro: [REDACTED] sede: REGGIO DI CALABRIA (RC), Codice Fiscale: [REDACTED]

Titolo: Atto a ministero Notaio [REDACTED] del 27/07/2006 Rep. 15358

Riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RC al Foglio 2 mappale 9, e al Catasto Terreni alla sezione Reggio di Calabria al Foglio 2 mappali 489 e 494.



ISCRIZIONI:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part. 608 Reg.Gen. 6163 del 13/04/2018, per la somma di Euro 1,256.122,18 a garanzia di Euro 628.061,09

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale :13756881002, che elegge domicilio in Via Demetrio Tripepi n.92 REGGIO DI CALABRIA (RC);

contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] titolare della piena proprietà

Titolo: Altro atto dell'Agenzia delle Entrate- Riscossione sede; Roma del 06/04/2018 Rep. 2987/9418.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RC Foglio 2 mappale 563 subalterni 1,2,3, oltre a altro.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part. 1629 Reg.Gen. 16813 del 27/10/2017, per la somma di Euro 77.364,62 a garanzia di Euro 38.682,31

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma(RM),Codice Fiscale 13756881002, che elegge domicilio in Via Demetrio Tripepi n.92 REGGIO DI CALABRIA (RC);

contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] titolare della piena proprietà

Titolo: Altro atto dell'Agenzia delle Entrate- Riscossione sede:

Roma del 26/10/2017 Rep. 2712/9417.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RC Foglio 2 mappale 563 subalterno 1.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part, 53 Reg. Gen. 972 dei 19/01/2017, per la somma di Euro 116.796,00 a garanzia di Euro 116.796,00

a favore [REDACTED]

[REDACTED] domicilio eletto non indicato;

contro fra l'altro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] titolare della piena proprietà |

Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale sede: Reggio Di Calabria (RC) del 08/02/2016 Rep. 99.



Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RC Foglio 2 mappale 563 subalterni 1,2,3 e al Catasto Terreni alla sezione: Reggio Di Calabria al Folio 2 mappale 563, oltre ad altro.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria all'articolo Reg. Part. 4756 Reg. Gen. 15818 del 07/07/2007, per la somma di Euro 7.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 3.500.000,00, da restituire in anni 15

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] che elegge domicilio in [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] titolare della proprietà

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio [REDACTED] del 05/07/2007 Rep. 15724/9087.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RC al Foglio 2 mappale 9 subalterno 1, e al Catasto Terreni alla sezione Reggio di Calabria al Foglio 2 mappali 489 e 494.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro annotazione a iscrizione: atto ricognitivo di somma con variazione del tasso e della durata dell'ammortamento del mutuo, all'articolo Reg. Part. 384 Reg. Gen. 4858 del 03/03/2014, atto a ministero Notaio [REDACTED] del 25/02/2014 Rep. 18331/11215, in forza del quale viene prorogata la scadenza al 31/03/2024

➤ Quesito n°2 ◀

Prima di dare corso alle operazioni peritali, il CTU unitamente al Custode Giudiziario Avv. Monica Falcomata', si inviava comunicazione di rito, stabilendo il 10 dicembre 2020 alle ore 10:00 la data per il primo accesso e di conseguenza l'inizio delle operazioni peritali per come previste dalla nomina di CTU sugli immobili oggetto di causa.

A tale incontro oltre al CTU ed al Custode Giudiziario erano presenti: l'avv Alessandra Delfino collaboratrice dello studio legale Falcomata', [REDACTED] l'avv. Maurizio Romolo per il debitore, per lo Studio Tecnico Zoccali il signor Carlo Maria Retez e l'arch. Emma Maria Paletta.

Alle ore 10:20 il CTU unitamente al Custode Giudiziario hanno dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili staggiti, redigendo alla fine verbale di sopralluogo. (all.n°4) Durante le attività svolte in sede di primo accesso, giusta comunicazione del 23 novembre 2020 (all.n°3), si è acquisito il contratto di



locazione con [REDACTED] del locale ristorante, sito al piano terreno dello stabile, precisando che tale canone di affitto è pignorato da Equitalia dal 13.03.2018 e che da marzo 2020 è subentrata sospensione per emergenza sanitaria da Covid. Il CTU con propri collaboratori ha effettuato sopralluogo dell'intera struttura effettuando misurazioni e rilievi fotografici riservandosi di effettuare ulteriori sopralluoghi. Alle ore 11.50 si chiude il verbale.

Giorno 16 febbraio 2021 alle ore 9,30, giusti avvisi dati al debitore esecutato ed agli avvocati nonché al Custode Giudiziario a mezzo PEC del 3 febbraio 2021 (all.n°5) al fine di proseguire le operazioni peritali iniziate il 10 dicembre 2020 sono presenti [REDACTED] ed il CTU architetto Elisa Zoccali, l'architetto Emma Maria Paletta il signor Daniele D'Agata per lo Studio Tecnico Zoccali, si è proceduto al completamento delle operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici. Alle ore 15:00, veniva chiuso il verbale. (all.n°6)

Si è provveduto alla redazione ed alla trasmissione ad APE - Calabria dell'Attestato di Prestazione Energetica per i sub 1 e 2 in data 04 settembre 2021 - Protocollo n. 377433. (all.n°32)

In fase di sopralluoghi, avvenuti rispettivamente il 10 dicembre 2020 alle ore 10:00 e giorno 16 febbraio 2021 alle ore 9,30, sono stati effettuati rilievi fotografici, tecnici e misurazioni.

Il C.T.U., per la constatazione dello stato dei luoghi, ha proceduto all'analisi degli immobili staggiti dell'intero corpo edilizio.

Al fine di poter redigere le planimetrie dei locali in oggetto si è effettuato, un attento rilievo metrico dello stato di fatto, trasposto in seguito su appositi elaborati. (all.n°24)

Ha inoltre raccolto una significativa documentazione fotografica (all.n°7), che è stata rappresentata su planimetrie allegate con l'indicazione dei coni ottici dai quali sono state scattate le immagini. (all.n°7)

Ottenuti tutti gli elementi utili, il C.T.U. ha proceduto alla stesura della seguente:

Riferimenti Catastali:

l'immobile staggito è riportato Catastalmente al foglio n. 2, particella 563, sezione urbana RC, Zona Censuaria I.

Elenco subalterni

- PT - sub 1 - D/2
- PI° - sub 2 - D/2



- P₂^o- sub 2- D/2
- P₃^o- sub 2- D/2

La struttura del fabbricato oggetto di pignoramento è in calcestruzzo armato o conglomerato cementizio armato comunemente chiamato **Cemento Armato**.

Descrizione dell'immobile:

trattasi di una **Struttura Alberghiera** a quattro elevazioni fuori terra sito in Reggio Calabria via vecchia Provinciale – Archi snc.

L'impianto della struttura ricettiva si propone in pianta di forma quadrata con due angoli arrotondati, due ingressi uno lato mare che costituisce ingresso principale all'hotel, ed uno ad ovest per la sala ristorante.

L'area circostante l'impianto risulta dotata di verde attrezzato, percorsi, spazi lastricati, piscina e vano tecnico per impianti, gradinata, area parcheggi, presenta due scale esterne antincendio di servizio per i piani superiori dove sono allocate le camere per gli ospiti.



Il fabbricato è circondato da verde attrezzato, marmo travertino e lastricato in pietra in quest'ultimo spazio è possibile parcheggiare, il perimetro risulta completamente recintato da muri, **si accede alla proprietà attraverso due cancelli** elettrificati, entrambi carrabili e posizionati sul lato ovest della struttura:

- il primo, **cancello principale**, conduce davanti all'ingresso del hotel al quale si accede attraverso una porta scorrevole in cristallo, la quale immette nella zona



reception, entrando a sinistra, mentre sul lato destro insiste una zona dedicata alle sedute con divani e poltrone. Attraversando tale zona, sempre sulla destra si arriva al bar con bancone ed una zona dedicata alle sedute dove insistono sei tavolini rispettivamente dotati di quattro sedie.



- Il **secondo**, di dimensione ridotte rispetto al principale ma ugualmente carrabile e posto lateralmente immette in una stradella laterale che costeggia la struttura, lungo la quale esiste un accesso diretto alle ampie cucine, sino ad arrivare in una zona retrostante dove insiste l'ingresso principale alla sala ricevimenti, attraverso una porta scorrevole in cristallo ed una scala con quattro gradini. Alla sala ristorante si può accedere anche dalla hall attraverso una porta antincendio.



L'immobile sorge nella zona denominata "Archi" è circondato da uno spazio verde organizzato e recintato, dotato di piscina con una profondità che va da 80 cm a 124 cm e relativo locale tecnico.





Lo spazio posto ad est, prospiciente la **Sala Ricevimenti** è pensato come location per eventi, dotato di **piscina scenografica**, non adatta al nuoto, di **gradinata** semicircolare con **emiciclo** e varie aree per la sistemazione di sedute e tavoli.



L'ingresso principale all'hotel è ubicato sul lato ovest, a tale livello si accede tramite una comoda scala di tre gradini, oltre la **reception** ed il **bar**, come sopra descritti, su tale piano insistono **due ascensori mai messi in funzione**, **servizi igienici** idonei all'uso, quattro piccoli locali tecnici che accolgono i quadri elettrici, un locale adibito ad **ufficio**, un ampio locale utilizzato come **deposito-magazzino** non rifinito e collegato da una porta scorrevole antincendio la pavimentazione di tale livello è realizzata con marmo travertino ed inserti in parquet.



I piani superiori accolgono complessivamente **54 camere** per gli ospiti dotate di servizio igienico esclusivo, precisamente **il piano 1° n. 29 camere ed il p. 2° n. 25**. Il piano primo ed il secondo risultano rifiniti con pitturazione spatolata traslucida grigio chiaro, pavimentazione in gres effetto legno e moquette, e sono collegati verticalmente da:

- una scala collocata al centro dei due ascensori, è rifinita in marmo chiaro e legno wengè, compartimentata da porte scorrevoli tagliafuoco per ogni piano, la scala risulta priva di ringhiera;
- due ascensori, si rammenta mai attivati;
- due scale esterne antincendio e di servizio, separate dai singoli piani da porte antincendio.





Si sottolinea che parte degli impianti **non risultano mai attivati** ad esempio gli impianti ascensori o l'acqua calda sanitaria dei piani 1° e 2°, e **quindi non verificabili**, si terrà conto della predetta questione nella redazione del calcolo del valore del compendio attribuendo una percentuale di deprezzamento.



Il sottotetto con destinazione a spazio tecnico per l'alloggiamento di impianti risulta allo stato rustico non rifinito, durante la ricognizione dei luoghi si sono riscontrate e fotografate delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura ed alcune lesioni superficiali, anche di questo si terrà conto nella stima e precisamente nel deprezzamento che verrà decurtato dal valore di mercato attribuito alla Struttura.



La struttura alberghiera denominata '██████████' si trova in area periferica posta a nord del comune di Reggio Calabria, risulta ben collegata al centro abitato, in zona antropizzata con costruzioni per lo più di "tipologia a villa" diffuse per tutto il circondario e singoli fabbricati posti in fregio alla via Vecchia Provinciale. L'ambito territoriale, a ridosso della località "Pentimele", è fornito di rete fognante, rete idrica comunale e gas metano. Nelle immediate vicinanze si trovano svariate attività ricettive, commerciali ed uffici Pubblici quali: Porto e Capitaneria Portuale, Circolo di Società, Sala Bingo, Bar, negozi, XII Reparto Mobile della Polizia di Stato, Direzione Provinciale della Motorizzazione Civile e Trasporti e varie concessionarie di automobili.

La struttura Alberghiera data l'ubicazione, sopra descritta, e la vicinanza alla spiaggia, vedi lato ovest, si propone sia per il turismo estivo che per quello commerciale, presumibilmente viste le tipologie e gli standards si potrebbero



attribuire 4 stelle , ovviamente solo in modo indicativo ed ai fini della stima della stessa.

L'impianto nel suo complesso risulta **ben mantenuto** ed in **stato di conservazione buono**.



Si rimanda per una chiara comprensione alla documentazione fotografica allegata, e per ogni altro particolare alle planimetrie quotate e retinate al fine di una resa esaustiva, sempre allegata alla presente relazione.

- Immobile n. 4 Catasto RC terreni foglio 2 part. 562, Ente Urbano, superficie are 01.08. trattasi di esigua striscia di terreno posta lungo il confine lato sud.





➤ Quesito n°3 e n°4 ◀

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene e permettono la sua individuazione identificandolo perfettamente.

Si evidenzia che il sub 3 della particella 563, indicato in visura come unità collabente non esiste, trattasi di una vecchia costruzione, riconducibile alla particella n. 9 oggi soppressa, e che tale rudere è stato demolito al momento della realizzazione dell'intervento, per cui non dovrà essere riportato nell'avviso di vendita. (all.n°28)

Riferimenti Catastali

1. Immobile n. 1 - Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 1 cat. D/2 - Alberghi e pensioni;
2. Immobile n. 2 - Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 2 cat. D/2 - Alberghi e pensioni;



3. Immobile n. 3 - Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 3 cat. F2 - unità collabenti trattasi di un rudere che è stato demolito al momento della realizzazione dell'intervento.
4. Immobile n. 4 Catasto RC terreni foglio 2 part. 562, Ente Urbano, superficie are 01.08.

Dalle indagini e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio Servizi Catastali risulta che:

- nell'elaborato planimetrico depositato non è riportato il vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti della piscina; (all.n°10)
- il secondo piano, terzo fuori terra risulta inserito nell'elaborato planimetrico come sub 2 insieme al primo piano ed al sottotetto, ma la planimetria corrispondente non è depositata; (all.n°10)
- tutte le piante estratte dal Catasto con Sister presentano la dicitura "uso Ufficio planimetria non corrispondente allo stato di fatto"; (all.n°12-13)
- **il sub 3 della particella 563, indicato in visura come unità collabente non esiste**, trattasi di una vecchia costruzione, riconducibile alla particella n. 9 oggi soppressa, e che tale rudere è stato demolito al momento della realizzazione dell'intervento. (all.n°28)

Non si è ritenuto necessario procedere ad eseguire variazioni catastali, in questa fase si è proceduto all'individuazione delle criticità, in quanto poiché emersi altri elementi, si ritiene opportuno procedere presentando le pratiche nell'ordine consigliato e quindi solo dopo l'espletamento di esse eseguire l'allineamento catastale, come indicato e trattato al quesito n. 6.

Catasto RC terreni foglio 2 part. 562, Ente Urbano, superficie are 01.08

La particella deriva dal frazionamento del 27.10.2011-prot.n. RC0319222 in atti del 27.10.2011 n. 319222.2/2011 e riguarda le particelle 564 e 566, per frazionamento del 27.10.2011 del mappale n.9.

La soppressione delle particelle 564 e 566 ha generato la particella 562, ultimo intestatario [REDACTED] per come riportato nelle allegate visure storiche. (all.n° 30-31)

Tale particella ad oggi e dal 08.07.2019 risulta in visura "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano", l'operazione corretta e conveniente da eseguire su tale



particella sarebbe quella di fonderla con la 563, ciò però comporterebbe una variazione rispetto ai dati catastali attuali pignorati poiché verrebbe soppressa.

La provenienza dei beni pignorati deriva da Atto di Acquisto Notaio [REDACTED] del 27.07.2006, Rep. 15358 trascritto Reg. Part. 100911 Reg. Gen. 15962 del 2.08.2006 e successiva rettifica in quanto era stato indicato il mappale 9 anziché mappale 9 subalterno I.

Da quanto sin qui esposto e per come dichiarato dal Notaio [REDACTED] gli immobili sono di piena proprietà della [REDACTED]

➤ Quesito n°5 ◀

Indagini Urbanistiche

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Reggio Calabria e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori (all.n° 15), è emerso quanto segue:

le particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:

particelle n. 562 e 563 del foglio di mappa 2 - Sezione di RC: (all.n° 16)

- 562/parte Zona omogenea E-Attività Primaria (agricola) artt. 50, 51 e 52 L.R. 19/2002
- 562/parte Zona omogenea F-Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero art. 23 NTA
- 563/parte Zona omogenea E-Attività Primaria (agricola) artt. 50, 51 e 52 L.R. 19/2002
- 563/parte Zona omogenea F-Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero art. 23 NTA
- 563/ parte Zone destinate alla viabilità art.12 NTA.

Destinazione PSC e REU:

- part.lle 562 e 563/parte A.T.U. III.8 - "orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica".
- Part.lla 563/parte Viabilità programmata.

e presentano i seguenti vincoli tutori ed inibitori:



- Sismico: zona I-rif. OPCM 3274/2003-DGR n.47 del 10/02/2004;
- Paesaggistico - Ambientale: art.142 comma 1 lett.a D. Lgs. 42/04;
- PAI-PSEC: in parte - pericolosità erosione costiera;
- Fascia rispetto Demanio Marittimo: in parte fascia di rispetto Demaniale 30 mt. -art.55 Codice Navigazione

➤ Quesito n°6 ◀

Al fine di una chiara e doverosa esposizione e non solo per trasferire la complessità e difficoltà incontrate per il reperimento della documentazione, secondo la successione temporale espongo i fatti principali;

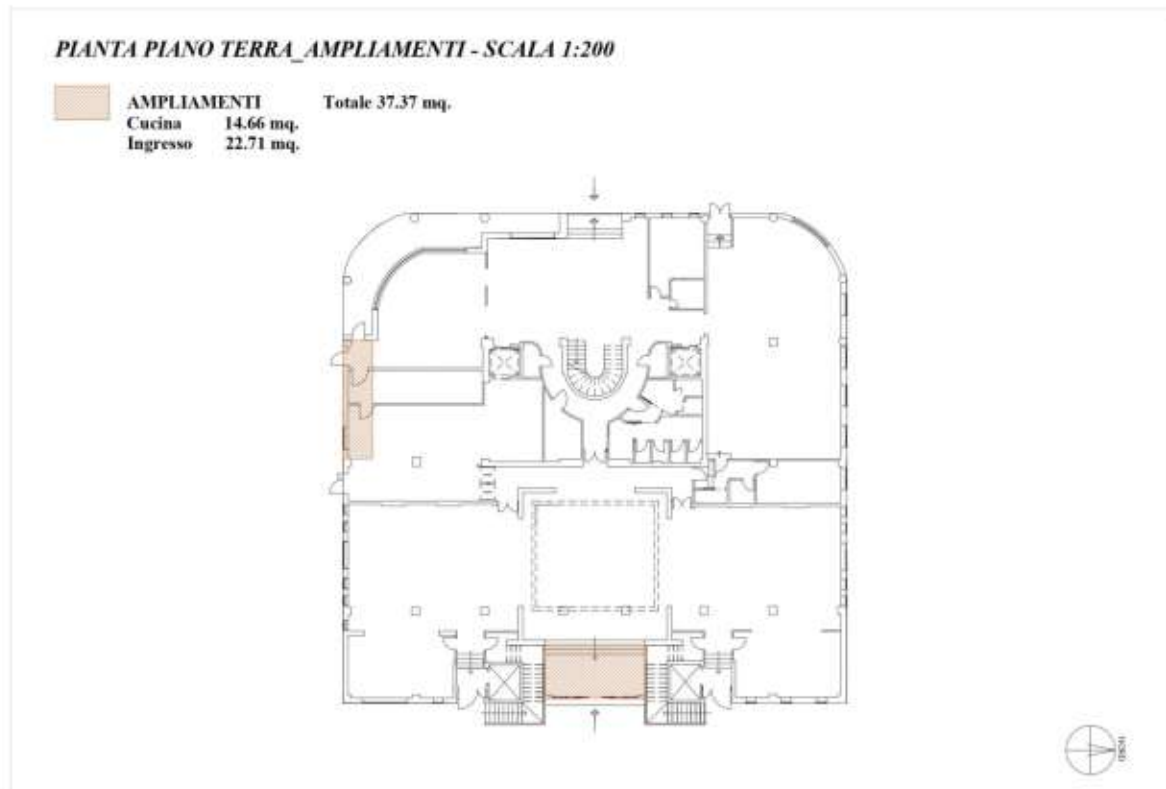
- indagini catastali
- giorno 11 dicembre 2020 inoltro PEC di richiesta di accesso agli atti alla Città di Reggio Calabria - SETTORE URBANISTICA - Servizio Gestione EP SUE - Ufficio Gestione Atti. (all.n° 33)
- Richiesta certificato destinazione urbanistica e vincoli - giorno 15 dicembre 2020. (all.n° 15)
- giorno 29 gennaio 2021 inoltro PEC di richiesta di accesso agli atti alla Città di Reggio Calabria - SETTORE SVILUPPO ECONOMICO - Servizio Conferenza dei Servizi. (all.n° 34)

Le ricerche negli Uffici dell'Urbanistica e dello Sportello SUAP rispondono rispettivamente con PEC (all.n° 35): Sportello SUAP - "In riscontro alla sua richiesta.....si comunica che l'istanza non può essere soddisfatta per i seguenti motivi -il permesso SUAP n. 67 del 20 11 2007 è stato oggetto di sequestro da parte della Polizia Provinciale e la restante documentazione richiesta non risulta nell'archivio di questo settore. Si invita pertanto a formulare nuova istanza presso il Settore Urbanistica": avendo precedentemente già inoltrato richiesta all'Ufficio Urbanistica ed avendo ricevuto PEC in risposta (all.n° 36): " in riscontro alla nota di riferimento, si comunica che la pratica edilizia n. 602/05 e la pratica di Agibilità n. 252/12, non sono presenti in archivio di deposito, in quanto acquisite dell'Autorità Giudiziaria" in data 2 febbraio chiedo al Giudice dott.ssa Ambra Alvano contestualmente a proroga dei termini di deposito della perizia, autorizzazione a richiedere i documenti necessari all'esperimento dell'incarico presso gli uffici dell'Autorità Giudiziaria che hanno eseguito il sequestro, dopo aver esperito ulteriori ricerche anche grazie alla disponibilità ed all'atteggiamento di collaborazione sia del [REDACTED] che dell'avv. Maurizio Romolo, avendo i dati per poter formulare richiesta corretta, il 22 marzo inoltro :



Visionando e confrontando gli elaborati planimetrici, si riscontra che vi sono delle difformità tra lo stato di fatto, da me rilevato, le piante depositate in Catasto e gli elaborati progettuali assentiti con i titoli abilitativi sopra riportati.

Le difformità rilevate cioè non corrispondenti e non riscontrate in progetto sono state riportate ed evidenziate nella planimetria di seguito proposta e consistono: (all.n°27)



- nella piscina, non adatta al nuoto, con profondità da 80 a 124 cm e relativo locale tecnico adiacente;
- nell'ampliamento delle cucine di mq 14.60 circa;
- nell'avanzamento dell'ingresso alla Sala Ricevimento di circa 22,70 mq;

Non si apprezzano modifiche relative alla **distribuzione interna** rispetto allo stato di fatto rilevato e l'elaborato "Presa d'Atto" della planimetria del piano primo e del piano secondo, si confermano invece gli ampliamenti del piano terra e lo stato a rustico del sottotetto - locale tecnico. (all.n°23).



Si ribadisce che da indagini Castastali si è riscontrato che:

- nell'elaborato planimetrico depositato non è riportato il vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti della piscina;
- il secondo piano, terzo fuori terra risulta inserito nell'elaborato planimetrico come sub 2 insieme al primo piano ed al sottotetto, ma la planimetria corrispondente non è depositata;
- tutte le piante estratte dal Catasto con Sister presentano la dicitura "uso Ufficio planimetria non corrispondente allo stato di fatto"

Il sub 3 della particella 563, indicato in visura come unità collabente non esiste, trattasi di una vecchia costruzione, riconducibile alla particella n. 9 oggi soppressa, e che tale rudere è stato demolito al momento della realizzazione dell'intervento, per cui non dovrà essere riportato nell'**avviso di vendita**.

Per quanto sopra espresso si pone il problema della **sanabilità dell'opera** riscontrata non conforme rispetto alle planimetrie catastali ed ai disegni di previsione progettuale.

Le difformità riscontrate sono sanabili:

ai sensi del D. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia artt. 36 e 37 ed inoltre in base combinato disposto degli articoli 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della legge del 28 febbraio 1985 n. 47.

Presentate le pratiche, come sopra indicato, ad ottenimento delle Autorizzazioni, solo allora si procederà alla redazione delle nuove planimetrie catastali tramite pratica DOCFA, per l'ottenimento dell'allineamento fra lo stato di fatto e le planimetrie depositate al Catasto.

✓ **Il Certificato di Agibilità** è stato rilasciato in data 19 aprile 2013 n°136 pratica 252/12 prot. n. 59330 (all.n°21)

Ai fini della vendita si stimerà il compendio e cioè: foglio di mappa n. 2 part.563 subalterni 1 e 2, foglio di mappa n. 2 part. 562 applicando percentuale di deprezzamento che tenga conto del costo delle pratiche sopra indicate e del completamento e revisione degli impianti per i motivi sopra esposti.



Si precisa che al punto 6 del contratto viene impropriamente definito Attestato di Prestazione Energetica - APE la relazione dell'art. 28 della Legge 10/91 (rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico), il Certificato Energetico APE propedeutico ai fini della vendita è stato da me redatto e trasmesso ad APE - Calabria, per i sub 1 e 2, in data 04 settembre 2021 - Protocollo n. 377433. (all.n°32)

I piani superiori non risultano occupati né condotti, si rammenta che prima dell'utilizzo di tali livelli bisognerà procedere alla messa a punto degli impianti come sopra meglio descritto.

➤ Quesito n°11 e n°12 ◀

Come da certificato rilasciato (all.n°16) il 07.01.2021, giusta richiesta del 15 dicembre 2020 (all.n°15), gli immobili oggetto di pignoramento, sono gravati dai seguenti vincoli:

In dettaglio la particella n. 563/parte e 562/parte del foglio di mappa 2 - Sezione di Reggio Calabria presentano i seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- Sismico: zona I-rif.OPCM 3274/2003-DGR n.47 del 10/02/2004;
- Paesaggistico - Ambientale: art.142 comma 1 lett.a D. Lgs. 42/04;
- PAI-PSEC: in parte - pericolosità erosione costiera;
- Fascia rispetto Demanio Marittimo:in parte fascia di rispetto Demaniale 30 mt -art.55 Codice Navigazione

Ad oggi non essendo stato ancora aperto all'utenza l'albergo, quindi non funzionante, ed essendo in atto Contratto di Locazione Transitoria ad uso Commerciale (all.n°17) per il subalterno n. 1 - il piano terra, che prevede al punto 3 oneri condominiali e spese di pulizia, fornitura d'acqua condizionamento dell'aria ecc, non ci sono spese da indicare.

➤ Quesito n°13 ◀

Prima di procedere alla stima è bene ricordare i criteri metodologici, al fine di far meglio comprendere quelli da me applicati.



CRITERI E PROCEDIMENTI METODOLOGICI DI STIMA

Diversi sono i metodi di approccio per la ricerca degli elementi che determineranno il **Valore del Bene** oggetto di Stima ma tutti convergenti in un **prezzo unico di Mercato**. Tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta. I metodi estimativi sono diversi, ma in modo concreto sono riconducibili a quelli di seguito elencati per come forniti dall'estimo:

- **criterio del valore di mercato;**
- **criterio del valore di costo;**
- **criterio del valore di surrogazione;**
- **criterio del valore di trasformazione;**
- **criterio del valore complementare.**

Il **valore di mercato** rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, quindi, di mercato caratterizzato da domanda e offerta.

Il **valore di costo** è la somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrre un bene.

Il **valore di surrogazione** o di sostituzione di un bene economico rappresenta il valore di un altro bene economico che presenti la stessa utilità e, pertanto, sostituibile al primo.

Il **valore di trasformazione**, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Il **valore complementare** di un bene economico, legato da rapporto di complementarità a un altro bene (nel senso che ai fini del conseguimento di una determinata utilità i due beni devono o possono essere utilizzati congiuntamente) può ottenersi come differenza tra il valore di mercato dei due beni congiuntamente considerati e quello del bene residuo.

Al fine di poter pervenire al più probabile valore del bene oggetto di stima, si è ritenuto opportuno avvalersi del criterio estimativo riferito al **più probabile valore**.



Valore di mercato

Il valore di mercato (*market comparisation approach*, MCA) rappresenta **la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita**. Definizione del più probabile valore: “il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”, da “Manuale di estimo” collana College di Vittorio Gallerani, ed ancora “il più probabile valore che si realizzerebbe al termine di un’ordinaria trattativa di compravendita”, da “Nuovo Trattato di Estimo” di M. Palelli editore Maggioli.

Nel processo di stima del valore di mercato si deve prevedere, in base alla comparazione con i prezzi realmente pagati *in passato recente* per beni simili, quale potrebbe essere il probabile prezzo pagabile oggi, al momento della stima.

Viene effettuata pertanto una ricerca basata su dati “storici”, elaborati statisticamente, che consentono di ricostruire le curve della domanda e dell’offerta e di individuare quindi il probabile prezzo di equilibrio.

I metodi estimativi

È stato già affermato che esiste un’unica metodologia di stima, fondata sul confronto o comparazione. È possibile però distinguere due tipologie di metodi comparativi:

- metodi comparativi **diretti**;
- metodi comparativi **indiretti**.

Con i primi viene eseguita una comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare. Tali parametri devono avere le seguenti caratteristiche:

- **essere misurabili**;
- **poter essere rilevati facilmente**;
- **avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore**.



Essi sono essenzialmente di due tipi:

- tecnici (superficie, volumetria ecc.);
- economici (il canone locativo, il reddito netto ecc.).

Gli economici, conducono alla comparazione tra parametri unitari che devono essere poi rielaborati ai fini della determinazione del valore del bene.

La prima valutazione sarà determinata applicando: **Metodi comparativi diretti.**

La procedura del metodo contempla l'applicazione al valore medio della zona, nel nostro caso **il più probabile valore di mkt** e di coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, come vedremo più avanti.

RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE

Tale attività è stata condotta attraverso, consultazioni presso l'Osservatorio - **Banca Dati** del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A tali valori bisogna aggiungere, per completezza di esame e giudizio di stima, il **Valore di Mercato** che, da indagini da noi effettuate presso **Agenzie Immobiliari** accreditate ed analizzando i **prezzi di vendita di costruzioni** aventi analoghe caratteristiche e finiture ed ubicate nel circondario o in luogo assimilabile all'interno della Regione Calabria a tal fine sono stati rintracciati **avvisi di vendita online, perizie di stima inerenti procedure esecutive** su immobili simili e messi al confronto.

Oltre tutto questo si devono tenere presente le caratteristiche:

- **di posizione intrinseche del bene;**
- **di posizione estrinseche del bene;**
- **tecniche - strutturali- tecnologiche;**
- **produttive.**



Caratteristiche di posizione intrinseche

Sono le caratteristiche specifiche dell'immobile, quali la destinazione d'uso, il compendio staggito è costituito da un fabbricato, categoria catastale D/2, a quattro elevazioni categoria e precisamente:

- pt : hall-reception, bar, saletta, ufficio direzione, servizi igienici, sala ristorante, cucine, locali tecnici e locale di deposito non rifinito;
- p1° - p2°, n°54 camere con servizio annesso e sottotetto, locale tecnico;

la composizione e la distribuzione interna (all.n°24), lo stato e le caratteristiche dei prospetti (all.n°7), la vetustà ed il grado di manutenzione, buono, e di finitura, buono, ed infine le condizioni generali quali l'orientamento, la luminosità, etc., di seguito analizzate e documentate dalle fotografie. (all.n°7)

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri di riferimento sono: la prossimità al centro la salubrità della zona, i collegamenti alle infrastrutture, la panoramicità, i parcheggi, i servizi, etc. Risulta esauriente la descrizione sopra esposta.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di rifinitura dell'immobile, le superfici, la presenza e la funzionalità degli impianti, i parcheggi, etc. Assumono ai fini della valutazione un aspetto molto importante, difatti vengono trattate di seguito in modo analitico. Vedi documentazione fotografica. (all. n°7)

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività dell'immobile, in particolare il **reddito d'affitto**.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ricerca del più probabile Valore di Mercato

Attribuendo alla struttura Alberghiera 4 stelle in modo indicativo ed ai fini della stima della stessa, data l'ubicazione sopra descritta, la vicinanza alla spiaggia, le tipologie e gli standards.

Si è proceduto analizzando numero quattro immobili ubicati nella Regione Calabria con caratteristiche similari al compendio staggito, riportando tutte le rispettive peculiarità, in modo da ricavare sia i valori indicativi delle singole camere sia il valore medio.

Si riportano di seguito le risultanze elaborate adottando in combinato l'Analisi e comparazione per campioni - (Forte - De Rossi) e la Stima Sintetica con il metodo comparativo:

- Hotel a 4 stelle ubicato nell'area ovest della Calabria, anno di costruzione 2000, dotato di: Sala Ristorante - Piscina - Palestra - Lounge bar, **80 camere - € 3.000.000,00;**
- Albergo a Villapiana 4 stelle, dotato di: Sala Ricevimenti-Piscina bar, lotto mq 2.816, **14 camere - € 1.282.500,00;**
- Albergo a 4 stelle a Tortora, edificato nel 2007-2008, 3 piani f.t. lotto mq 1.198 dotato di : Ristorante - ampi spazi attrezzati - bar, lotto mq 1.198, **27 camere - € 2.805.000,00;**
- Hotel ubicato a Scalea dotato di: Ristorante - spazi attrezzati - bar - Pizzeria, lotto mq 1.013, **13 camere - € 860.275,00.**

Analisi dei Campioni

$3.000.000 : 80 = € 37.500,00$

$1.282.500 : 14 = € 91.607,00$

$2.805.000 : 27 = € 103.888,00$

$860.275 : 13 = € 66.175,00$

$37.500,00 + 91.607,00 + 103.888,00 + 66.175,00 = 299.170,00 : 4 = € 74.792,50$ **valore medio a camera**

Metodo sintetico comparativo: stima a camera

Il complesso immobiliare utilizzato ad albergo, nelle attuali condizioni non necessita di grandi ristrutturazione per poter essere immesso sul mercato. Le camere di cui è dotata la struttura risultano di buon livello e sono altrettanto buone le condizioni manutentive e conservative sia interne che esterne. Si

33



rappresenta la vetustà di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, pur se l'albergo non è mai entrato in esercizio, e si rammenta che gli impianti dei piani superiori devono essere completati.

In relazione al **procedimento estimativo prescelto -parametro "a camera"-** calcoliamo il valore finale della struttura nelle condizioni di valore "a nuovo" da tale valore, successivamente, **detrarremo il deprezzamento** connesso a vari fattori compresa la vetustà dalla **data di ultimazione dei lavori** dichiarata il **25.10.2011**.

Determinazione del valore della struttura

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato, sopra riportate, si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il "costo di costruzione" per camera di albergo a quattro stelle è di **€ 75.000,00** circa, come sopra elaborato.

La determinazione di tale valore risulta confortata dai dati pubblicati da FederAlberghi che individuano il prezzo d'acquisto per stanza di un albergo a 4 stelle da 60.000,00 a 80.000,00€, come riporta la seguente tabella.

Stanziamento del valore medio di comparazione del prezzo d'acquisto per camera e calcolo del valore di un'immobile alberghiero

| Categoria | Prezzo d'acquisto per stanza a seconda delle condizioni * | Prezzo originario * |
|------------|---|------------------------------|
| 3 stelle | da € 30.000 a 60.000 | da € 65.000 a 90.000 |
| 3,5 stelle | da € 40.000 a 70.000 | da € 75.000 a 120.000 |
| 4 stelle | da € 60.000 a 80.000 | da € 110.000 a 175.000 |
| 4,5 stelle | da € 70.000 a 100.000 | da € 125.000 a 180.000 |
| 5 stelle | da € 150.000 a 250.000 o più | da € 200.000 a 300.000 o più |

La struttura accoglie complessivamente 54 camere per gli ospiti dotate di servizio igienico esclusivo, precisamente il piano 1° 29 camere ed il p. 2° 25.

Per cui moltiplicando si ottiene:

➤ **54 x 75.000 = 4.050.000,00 Primo Valore**

Viene effettuata la seguente ulteriore metodologia utilizzando il criterio a valore di costo.

Stima a costo di costruzione

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione



dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

Dalla pubblicazione tecnica del trattato: "La Stima degli Immobili Urbani: Casi" di Antonio Iovine e Massimo Curatolo Exeo Edizioni Volume n. 3, si riporta:

Costo di costruzione

Da indagini esperite presso operatori locali è emerso che: Per un albergo a 4 stelle la volumetria ragguagliata occupata da una camera (omnicomprensiva) risulta di circa (150-250) mc vuoto per pieno, mentre la relativa superficie ragguagliata può essere assunta circa (70-80) mq. La suddetta analisi conduce alla considerazione che il costo di costruzione per un albergo a 4 stelle incide unitariamente per camera in €/mc (400- 500)

Il costo di costruzione di un albergo a quattro stelle risulta di €/Camera (100.000-120.000).

Valutazione struttura ricettiva

Per quanto sopra riportato si applica:

- Costo di costruzione per numero di camere
- 54 x 100.000,00 = 5.400.000,00 € Secondo Valore
- Costo di costruzione per mc.

per la stima della Struttura Ricettiva per mc. si fa riferimento a quanto deliberato dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto e si riporta di seguito Tabella di riferimento

TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

| CATEGORIA DI LAVORO | €/mc. vuoto x pieno.... | €/mq. sup.utile..... |
|---|-------------------------|----------------------|
| 1.1.0 - Edifici di cui alla categoria I classe A | 247,00..... | |
| 1.2.0 - Edifici residenziali di tipo medio e/o economico..... | 338,00..... | |
| 1.3.0 - Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici..... | 423,00..... | |
| 1.4.0 - Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali | 571,00..... | |
| 1.5.0 - Ospedali, cliniche e case di cura | 621,00..... | |
| 1.6.0 - Scuole dell'obbligo..... | 338,00..... | |



| | |
|--|------------------------|
| 1.7.0. - Scuole superiori/professionali |459,00..... |
| 1.8.0. - Ville e abitazioni di lusso..... |621,00..... |
| 1.9.1 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) | |
| FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO..... |522,00..... |
| 1.9.2 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) | |
| OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.. |571,00..... |
| 1.9.3 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) | |
| OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO..... |607,00..... |

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3 deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo al **piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -

(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -

Si determina il valore moltiplicando il volume, calcolato per come indicato nelle specifiche della tabella, mc. 9.005,74 per il valore indicato nella tabella 571,00 € sopra riportata.

Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali 571,00 €/mc. vuoto x pieno

➤ $9.005,74 \times 571,00 = € 5.142.277,54$ **Terzo Valore**

Calcolo del Valore OMI

Calcolato su indicazione di valori e criteri indicati dalla:

- **Banca delle Quotazioni Immobiliari Anno 2020** - secondo semestre. (all.n°29);
- **OMI - Statistiche Regionali** - Pubblicazione del 3 giugno 2021 - periodo di riferimento 2020 (all.n°29);
- **Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate**

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

Coefficienti di adeguamento della categoria catastale - Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante (all.n°19);



- **MEF** - Dipartimento del Tesoro - pubblicazione di Studi e Analisi - **“Modello di Stima del Valore del Patrimonio Immobiliare Pubblico” (all.n°18)**

Alle pagg. 27, 28 e 29 dello studio del MEF si riporta” *Cluster: Alberghi, Negozi, Parcheggi, Magazzini, Fabbricati Produttivi E Laboratori Scientifici -per le unità immobiliari appartenenti a tali cluster, le quotazioni disponibili nella banca data OMI sono molto meno frequenti di quelle delle tipologie Abitazioni e Uffici.” ed ancora” Per questi cluster, il metodo sintetico-comparativo è stato applicato ipotizzando valori dei coefficienti correttivi pari a 1.”*

Poiché le quotazioni OMI relative alla tipologia ‘Alberghi e pensioni’ sono molto poco diffuse, è stato utilizzato il metodo dei correttivi, i coefficienti correttivi vanno da 1 s 1,5” per stimare i prezzi mancanti

Nella pubblicazione del 3 giugno 2021 - periodo di riferimento 2020 OMI - Statistiche Regionali, per la zona D5, viene indicato il valore di **€ 839,00 al mq.**

Per le abitazioni civili i valori indicati vanno da 620,00 a 890,00 euro/mq.
Per gli uffici i valori indicati vanno da 640,00 a 890,00 euro/mq.

Per quanto sin qui esposto e per lo stato conservativo dell’immobile si attribuisce il valore di **1.210,30 euro/mq**, ottenuto applicando coefficiente correttivo pari a 1,4 alla risultanza della media aritmetica conseguita sommando i valori di € 890,00 e € 839,00 al mq, si ottiene:

Valore = 3403,78 mq. x € 1.210,30 = € 4.119.594,93 **Totale Parziale**

Al sopraddetto importo si deve aggiungere il valore dell’area circostante e degli annessi: spazio verde organizzato e recintato, piscina scenografica e relativo locale tecnico, gradinata semicircolare con emiciclo, varie aree per la sistemazione di sedute e tavoli, stradine ed aree in marmo travertino e lastricato in pietra, il perimetro risulta completamente recintato da muri. Si rammenta la destinazione” **zona omogenea E ed F”**.

Individuando una percentuale di incidenza del 10% del costruito.

Si ottiene: € 4.119.594,93 x 0.10 = € 411.959,49

€ 4.119.594,93 + € 411.959,49 = **€ 4.531.554,42 Quarto Valore**



Valore di Mercato

Si riportano i valori sopra determinati con i vari criteri metodologici:

Metodo sintetico comparativo: stima a camera

54 x 75.000 = 4.050.000,00 € **Primo Valore**

Costo di costruzione per numero di camere

54 x 1000.000 = 5.400.000,00 € **Secondo Valore**

Costo di costruzione per mc.

9.409,72 x 571,00 = € 5.372.950,00 **Terzo Valore**

Calcolo del Valore OMI

€ 4.119.594,93 + € 411.959,49 = € 4.531.554,42 **Quarto Valore**

Si esegue media aritmetica dei valori stimati:

$(4.050.000,00 + 5.400.000,00 + 5.372.950,00 + 4.531.554,42) / 4 = 4.838.626,10 €$

Si ottiene il **valore di mercato** di 4.838.626,10 € arrotondato per comodità di calcolo ad € **4.840.000,00** a tale importo va applicato il **deprezzamento** come di seguito calcolato.

CONCLUSIONI**Valore Compendio Immobiliare****Determinazione del valore della struttura deprezzata**

Il deprezzamento, rappresenta la perdita di valore economico di un bene nel corso della sua vita utile, è definito come differenza tra il costo di ricostruzione a nuovo e il valore economico del bene in un dato momento. La perdita di valore può essere dovuta al deterioramento fisico o all'obsolescenza funzionale e tecnologica: il deterioramento fisico, è la perdita di valore del bene immobiliare causata dall'uso e dal passare del tempo (vetustà); l'obsolescenza funzionale e tecnologica,



rappresenta la perdita di valore del bene determinata dall'incapacità dell'immobile di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

Procediamo alla determinazione del valore della Struttura Alberghiera nelle attuali condizioni di conservazioni operando sul valore "a nuovo", come calcolato nella risposta al precedente paragrafo. La detrazione per deprezzamento, verrà calcolata in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata.

Nello specifico si terrà conto:

- dell'anno di costruzione - 2011;
- degli impianti non completati e quindi non verificabili;
- dei costi per sanare gli abusi, comprensivi degli importi per le eventuali modifiche o demolizioni;
- che l'albergo non è stato mai "in esercizio", quindi non ha mai avuto ospiti.

e di quant'altro occorra alla sistemazione dell'intero immobile, opere di riparazione, di completamento, di finitura ecc. come evidenziato in Relazione.

Si applica la formula per il calcolo del deprezzamento tenendo presente che "...un albergo necessita del completo rifacimento ogni 30 anni per restare competitivo sul mercato..." (Rivista del Consulente tecnico, Maggioli Editore; n.3/95.

$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$ dove A esprime la percentuale tra l'età dell'immobile e della sua vita complessiva. Eseguendo i passaggi si ottiene $D = 17,45\%$

Si fissa, per i motivi sin qui esposti il deprezzamento al 20%.

Avendo determinato il valore di mercato del Complesso Ricettivo in € **4.840.000,00.**

Applicando la decurtazione si ottiene il seguente valore del complesso: 3.872.000,00 € che si arrotonda e si fissa in :

Valore Struttura Ricettiva € 3.900.000,00



Si sottolinea che:

- **la particella n. 367**, attualmente utilizzata a parcheggio, ubicata lato est del Compendio, **non risulta pignorata**, quindi non è vendibile né fruibile da eventuale acquirente; (**all.n°26**)
- **il sub 3 della particella 563, indicato in visura come unità collabente non esiste** trattasi di una vecchia costruzione, riconducibile alla particella n. 9 oggi soppressa, e che tale rudere è stato demolito al momento della realizzazione dell'intervento, per cui non dovrà essere riportato nell'**avviso di vendita**.
- **Il Certificato di Agibilità per il solo Piano Terra n. 136 del 19 aprile 2013.**
- Si è provveduto alla redazione ed alla trasmissione ad APE - Calabria dell'**Attestato di Prestazione Energetica per i sub 1 e 2 in data 04 settembre 2021 - Protocollo n. 377433.**

Al fine di predisporre **avviso di vendita** si riportano i dati da indicare:

**Complesso Turistico - Ricettivo
Hotel - Sala Ristorante**

- Catasto RC fabbricati sez. urbana RC foglio 2 part. 563 sub. 1 e 2 cat. D/2 - Alberghi e pensioni;
- Catasto RC terreni foglio 2 part. 562, Ente Urbano, superficie are 01.08.

Ditta proprietaria:

[REDACTED]

Valore € 3.900.000,00 diconsi euro (tremilioninovecentomila/00)

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazia il Sig. Giudice Dr.ssa Ambra Alvano per la fiducia accordatale.

Reggio Calabria 03 settembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Elisa Zoccali



Allegati

- Allegato 1: Comunicazione incarico tramite PEC;
- Allegato 2: Verbale di Giuramento Perizia;
- Allegato 3: Comunicazione primo accesso;
- Allegato 4: Verbale di primo accesso ad immobile;
- Allegato 5: Comunicazione prosieguo operazioni peritali tramite PEC;
- Allegato 6: Verbale prosieguo operazioni peritali;
- Allegato 7: Documentazione fotografica;
- Allegato 8: Accertamenti Conservatoria del Registro Immobiliare;
- Allegato 9: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 10: Elaborato planimetrico - Elenco subalterni;
- Allegato 11: Documentazione catastale_Particella 562;
- Allegato 12: Documentazione catastale_Sub 1;
- Allegato 13: Documentazione catastale_Sub 2;
- Allegato 14: Documentazione catastale_Sub 3;
- Allegato 15: Richiesta certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- Allegato 16: Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- Allegato 17: Contratto di locazione transitoria ad uso commerciale;
- Allegato 18: Modello di Stima Valore Immobili Pubblici;



Allegato 19: Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore dei fabbricati;

Allegato 20: Certificato di Collaudo;

Allegato 21: Certificato di Agibilità n. 136-2013;

Allegato 22: Permesso di Costruire n. 60-2007;

Allegato 23: Presa d'atto finale per lievi modifiche interne in corso d'opera;

Allegato 24: Rilievo Stato di Fatto;

Allegato 25: Pianta individuazione accessi;

Allegato 26: Sovrapposizione Stato di Fatto - Catastale;

Allegato 27: Pianta individuazione ampliamenti;

Allegato 28: Estratto di Mappa storico;

Allegato 29: Valori OMI_Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari;

Allegato 30: Documentazione catastale_Particella 564;

Allegato 31: Documentazione catastale_Particella 566;

Allegato 32: Attestato di Prestazione Energetica_Subalterni 1-2;

Allegato 33: Richiesta presa visione pratiche;

Allegato 34: Richiesta presa visione documentazione SUAP;

Allegato 35: PEC di risposta_Sportello SUAP;

Allegato 36: PEC di risposta_Settore Urbanistica Città di Reggio Calabria;



STUDIO TECNICO ZOCCALI
ARCH. ELISA ZOCCALI

Allegato 37: Richiesta presa visione fascicolo_Procura della Repubblica di Reggio Calabria;

Allegato 38: Richiesta sollecito presa visione fascicolo_Procura della Repubblica di Reggio Calabria.

