

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**XXXXXXXXXX**

contro:

**XXXX**

**R.G.E. 66/2013**

**Giudice: Giudice delle Esecuzioni**

**ELABORATO PERITALE**

del 26/06/2015

*Tecnico incaricato: Ingegnere Antonio Gatto  
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 1782  
iscritto all'Albo del Tribunale di Castrovillari al N. 64  
CF: GTTNTN58B28E463A  
con studio in Cassano Allo Ionio (CS) vico Il Terme, 6  
telefono: 098171365  
fax: 098171365  
email: archingstudio@libero.it  
email (pec): antonio.gatto@ingpec.eu*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

**PROCEDURA N. R.G.E. 66/2013 Castrovillari**

**LOTTO 1**

BENI IN VILLAPIANA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Villapiana via delle Ginestre:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (XXXXXXX con sede in xxxxxxxx), della superficie commerciale di **2.861,40** Mq.

Il Lotto n.1 è costituito da un complesso ricettivo comprensivo di esercizio di ristorazione (ristorante-bar) e di esercizio per intrattenimento (piscina-piccolo anfiteatro). Il complesso è utilizzato oltre che nel periodo estivo di supporto al villaggio turistico circostante, anche per ricevimenti di vario tipo quali matrimoni, banchetti e feste private, nonché per meeting, riunioni, eventi e convegni. Il bene è ubicato nell'abitato di Villapiana Lido tra la via Nazionale e la superstrada SS 106 Taranto-Reggio Calabria. Villapiana lido è un centro turistico ricco di residenze abitate per lo più nel periodo estivo.

Il bene è costituito da:

- un fabbricato adibito a ristorante-bar-pizzeria-sala ricevimenti,
- ampi spazi attrezzati a verde e camminamenti,
- una zona destinata a intrattenimento attrezzata con un piccolo anfiteatro e una piscina aperta, oltre un locale tecnico a servizio della piscina e un locale di servizio adibito a bagni e spogliatoio.

L'intera area misura una superficie di mq 8637 (Allegato n.1), di cui mq 910 occupati dal fabbricato adibito a ristorante-bar-pizzeria-sala ricevimenti, mq 200 occupati dallo specchio d'acqua della piscina, mq 570 circa occupati dall'anfiteatro e mq 60 occupati dai due locali a servizio. L'intera area è ben curata.

L'epoca di realizzazione risale agli anni 2000.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

Identificazione catastale (Allegato nn.2-3-4):

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano (NCEU) del comune di Villapiana in ditta XXXX XXXXX.

- foglio 35 particella 493 sub. 2, categoria D/8, rendita 17.652,00 Euro, indirizzo catastale: via delle Ginestre, snc, piano terra.

Il Lotto n.1 confina a nord con via delle Ginestre e con percorsi condominiali, ad est ed a ovest con proprietà xxxxxxxx.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 2.861,40</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>1.425.000,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>1.282.500,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. <b>1.542.500,00</b>
- Data della valutazione:	<b>26/06/2015</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società xxxxxx in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
  - pignoramento, del 05/07/2013 del Tribunale di Castrovillari rep. 863, trascritto il 16/07/2013 a Cosenza ai nn. 18141 R.G. e 12707 R.P., a favore della società xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxx, contro società xxxxxxxx con sede in Villapiana.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuale proprietario:

- xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/10/2001 dal notaio Laurito Emilia rep.51384, trascritto il 21/11/2001 a Cosenza ai nn. 24662/19688.  
Con il suddetto atto la società xxxxxxxxxxxx ha acquistato da xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx e il xxxxxxxxxxxx, il terreno su cui è stato realizzato il Lotto n.1.

#### 6.2. Precedenti proprietari:

- Il terreno su cui insiste il Lotto n.1 è pervenuto a xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxx9 e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto pubblico amministrativo di affrancazione stipulato il 04/07/1991 rep.171, trascritto il 09/07/1991 a Cosenza ai nn.14174/11942.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. Pratiche edilizie:

- Per il fabbricato adibito a ristorante-bar-sala ricevimenti il Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Villapiana ha attestato che *"..data la difficoltà oggettiva per la carenza di personale addetto agli archivi Comunali, al momento la pratica non è stata possibile trovarla dal personale addetto a questo ufficio. Per detta particella, in data 02.07.2014 Prot.5623, è stata depositata agli atti di questo Ente una dichiarazione*

sostitutiva del Certificato di Agibilità a firma del Geom. Angelo Palermo..". (Allegato n.10).

Di conseguenza, per detto bene non è possibile accertarne la conformità urbanistica anche perché la dichiarazione di agibilità del Geom. Palermo fa riferimento ad una pratica di condono prot.2383 del 28/03/1995 e non a una concessione edilizia in sanatoria, peraltro dichiarazione di agibilità sospesa dal Comune di Villapiana con nota prot.7567 del 18/09/2014. Inoltre, sempre nella dichiarazione di agibilità del Geom. Palermo, la pratica di condono richiamata è datata 1995, ovvero ancor prima che la XXXXX comprasse il terreno (anno 2001) su cui è stato costruito il fabbricato e, ancora, tra i documenti allegati alla stessa dichiarazione di agibilità si riporta la certificazione di idoneità statica dell'Ing. Valerio Affuso nella quale si fa riferimento a un locale deposito di appena 62 mq. A tale proposito si fa rilevare che, come attestato nella dichiarazione notarile in atti, la XXXXX ha acquistato solo nel 2001 dai signori XXXXXX e XXXXX la p.lla di terreno 217 (come risulta anche dalla nota di trascrizione che si allega - Allegato n.13).

In definitiva, per le motivazioni espresse, in assenza di documentazione ufficiale probante, è prudenziale ritenere l'immobile urbanisticamente non conforme e valutarne la sua sanabilità.

In quest'ultima ipotesi l'intervento potrebbe essere sanato ai sensi dell'art.36 del D.P.R.

380/2001, in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso e sia all'attualità. Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Inoltre, per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria si deve dimostrare la regolarizzazione dell'opera presso il Settore Tecnico Regionale (ex Ufficio del Genio Civile) per quanto attiene l'aspetto sismico. Infatti:

-all'epoca della realizzazione dell'intervento era vigente il PRG approvato con Decreto del Presidente della Regione n.130 del 13/03/1996 (Allegato n.11). Nella zona urbanistica interessata, classificata come C3.2 - Espansione residenziale- turistica, era consentita la realizzazione di tipologie di opere similari a quella pignorata con il rispetto di un indice volumetrico di 0,70 mc/mq e un rapporto di copertura del 30%. Nel dettaglio, la superficie complessiva del terreno asservito (p.lla 493) è pari a mq 8637, e, di conseguenza, il volume realizzabile poteva essere pari a circa 6.000 mc e la superficie coperta mq 2500; il volume dell'intervento realizzato è pari a circa 3.500 mc e la superficie coperta mq 910.-

- all'attualità la zona urbanistica interessata, per come previsto dal Piano Strutturale Comunale vigente (Allegato n.12), è la TU1.B-Ambiti consolidati - Marina. In tale zona è ammessa la realizzazione di opere similari a quella pignorata con indice volumetrico di 2,0 mc/mq, maggiore a quello precedente.

Per le spese di sanatoria è congruo ipotizzare una spesa complessiva, comprensiva di oblazione, lavori per regolarizzazione sismica e spese tecniche pari a € 260.000,00.

- Per la costruzione della piscina e dell'anfiteatro è stata rilasciata dal comune di Villapiana alla società XXXXXXXX la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 62 in data 04/11/1996 (Allegato n.5).

## 7.2. Situazione urbanistica:

- PSC - Piano Strutturale Comunale vigente (Allegato n.12).

L'immobile ricade in zona TU1.B -Ambiti consolidati - Marina.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

In tutti gli ambiti (TU1.b), nel rispetto degli indici edilizi massimi, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi:

- MO -Manutenzione Ordinaria,
- MS -Manutenzione Straordinaria,

- RC -Risanamento Conservativo,
  - RE -Ristrutturazione Edilizia,
  - CD -Cambio d'Uso (con e senza opere),
  - D -Demolizione,
  - A - Ampliamento,
  - NE - Nuova edificazione Parametri urbanistico-edilizi,
  - UF = 2,0 mc/mq,
  - H max = 10 ml,
  - Dc confine = H/2 ( min. 5 ml.),
  - Df fabbricati = H1+H2/2 (min. 10 ml.),
  - Ds strade= 5 metri o in allineamento (quanto questo è univocamente determinato dalla presenza di due fabbricati adiacenti al lotto da edificare),
  - NP= 3 (esclusi piani interrati e seminterrati),
  - Q = 35 % .
- Parcheggi mq 1 per ogni 10 mc realizzati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Criticità: **media**

### 8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### 8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bene si considera realizzato in assenza di atti autorizzativi per come riportato al punto 7.1 riguardante la situazione delle pratiche edilizie  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - oblazione e oneri concessori: 180.000,00 Euro
  - lavori per regolarizzazione sismica: 65.000,00 Euro
  - spese tecniche per definizione pratica di sanatoria: 15.000,00 Euro

Criticità: **media**

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

**BENI IN VILLAPIANA VIA DELLE GINESTRE**

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (Società XXXXXX. con sede in XXXXXX), della superficie commerciale di **2.861,40** Mq.

Il Lotto n.1 è costituito da un complesso ricettivo comprensivo di esercizio di ristorazione (ristorante-bar) e di esercizio per intrattenimento (piscina-piccolo anfiteatro). Il complesso è utilizzato oltre che nel periodo estivo di supporto al villaggio turistico circostante, anche per ricevimenti di vario tipo quali matrimoni, banchetti e feste private, nonché per meeting, riunioni, eventi e convegni. Il bene è ubicato nell'abitato di Villapiana Lido tra la via Nazionale e la superstrada SS 106 Taranto-Reggio Calabria. Villapiana lido è un centro turistico ricco di residenze abitate per lo più nel periodo estivo.

Il bene è costituito da:

- un fabbricato adibito a ristorante-bar-pizzeria-sala ricevimenti,
- ampi spazi attrezzati a verde e camminamenti,
- una zona destinata a intrattenimento attrezzata con un piccolo anfiteatro e una piscina aperta, oltre un locale tecnico a servizio della piscina e un locale di servizio adibito a bagni e spogliatoio.

L'intera area misura una superficie di mq 8637 (Allegato n.1), di cui mq 910 occupati dal fabbricato adibito a ristorante-bar-pizzeria-sala ricevimenti, mq 200 occupati dallo specchio d'acqua della piscina, mq 570 circa occupati dall'anfiteatro e mq 60 occupati dai due locali a servizio. L'intera area è ben curata.

L'epoca di realizzazione risale agli anni 2000.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

Identificazione catastale (Allegato nn.2-3-4):

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano (NCEU) del comune di Villapiana in ditta Società XXXXXX

- foglio 35 particella 493 sub. 2, categoria D/8, rendita 17.652,00 Euro, indirizzo catastale: via delle Ginestre, snc, piano terra.

Il Lotto n.1 confina a nord con via delle Ginestre e con percorsi condominiali, ad est ed a ovest con proprietà XXXXXXXX.

*Descrizione della zona:*

Il bene è ubicato in zona semicentrale in area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono sufficienti. La zona è urbanizzata; infatti sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'attrazione presente di tipo paesaggistico è la spiaggia sabbiosa del litorale di Villapiana attrezzata con svariati stabilimenti balneari.

Collegamenti - superstrada distante 1 km

al di sotto della  
media 

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano: nella media 
- esposizione: nella media 
- luminosità: nella media 
- panoramicità: nella media 
- impianti tecnici: nella media 
- stato di manutenzione generale: nella media 
- servizi: nella media 

*Descrizione dettagliata:*

Il Lotto n.1 è costituito da un complesso ricettivo comprensivo di esercizio di ristorazione (ristorante-bar) e di esercizio per intrattenimento (piscina-piccolo anfiteatro). Il complesso è utilizzato oltre che nel periodo estivo di supporto al villaggio turistico circostante, anche per ricevimenti di vario tipo quali matrimoni,

banchetti e feste private, nonché per meeting, riunioni, eventi e convegni. Il bene è ubicato nell'abitato di Villapiana Lido tra la via Nazionale e la superstrada Taranto-Reggio Calabria. Villapiana lido è un centro turistico ricco di residenze abitate per lo più nel periodo estivo.

Il bene è costituito da:

- un fabbricato adibito a ristorante-bar-pizzeria-sala ricevimenti,
- ampi spazi attrezzati a verde e camminamenti,
- una zona destinata a intrattenimento attrezzata con un piccolo anfiteatro e una piscina aperta, oltre un locale tecnico a servizio della piscina e un locale di servizio adibito a bagni e spogliatoio.

L'intera area misura una superficie di mq 8637 (Allegato n.1), di cui mq 910 occupati dal fabbricato adibito a ristorante-bar-pizzeria, mq 200 occupati dallo specchio d'acqua della piscina, mq 570 circa occupati dall'anfiteatro e mq 60 occupati dai due locali a servizio. L'intera area è ben curata.

Il fabbricato che ospita il ristorante-bar-pizzeria è ad un piano fuori terra ed è realizzato in cemento armato, la porzione destinata a pizzeria presenta ampie vetrate.

L'epoca di realizzazione risale agli anni 2000.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

- delle componenti edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in pannelli prefabbricati	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cotto e cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in klinker	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

- degli impianti:

<i>idrico</i> : , l'impianto idrico è allacciato alla rete di distribuzione comunale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>condizionamento</i> : split a parete con alimentazione elettrica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente	commerciale
ristorante-bar-pizzeria	910,00	x	100 %	= 910,00
locali tecnici	60,00	x	50 %	= 30,00
specchio d'acqua piscina	200,00	x	100 %	= 200,00
anfiteatro	570,00	x	60 %	= 342,00
area esterna attrezzata a camminamenti e verde	6.897,00	x	20 %	= 1.379,40
<b>Totale:</b>	<b>8.637,00</b>			<b>2.861,40</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

*Sviluppo valutazione:*

Si utilizza il criterio di stima indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Vengono presi in

considerazione gli incassi (ricavi) che l'attività ricettiva può fornire. Il bene consente di ospitare nel suo complesso circa 200 persone, con un'ospitalità media pari a circa 100. Pertanto, nella stima viene considerato un numero medio di utenti pari a 100 e un incasso suddiviso tra alta, media e bassa stagione.

Alta stagione

€/cad 50,00

$100 \times \text{€/cad } 50,00 = 5.000,00 \text{ €/gg.}$

Frequenza stimata 70%

Periodo: luglio e agosto = 62 gg.

gg.  $62 \times \text{€/gg. } 3.500,00 = \text{€ } 217.000,00$

Media stagione

€/cad. 35,00

$100 \times \text{€/cad } 35,00 = 3.500,00 \text{ €/gg.}$

Frequenza stimata 30%

Periodo: settembre, ottobre, aprile, maggio e giugno = 152 gg.

gg.  $152 \times \text{€/gg } 1.050,00 = \text{€ } 159.600,00$

Bassa stagione

€/cad. 30,00

$100 \times \text{€/cad } 30,00 = 3.000,00 \text{ €/gg.}$

Frequenza stimata 15%

Periodo: gennaio, febbraio, marzo, novembre dicembre = 151 gg.

gg.  $151 \times \text{€/gg } 450,00 = 67.950,00$

Sommando gli incassi stimati si ottiene l'incasso complessivo stimato (**I**) dell'attività ricettiva del tipo commerciale da capitalizzare:

$I = \text{€ } 217.000,00 + \text{€ } 159.600,00 + \text{€ } 67.950,00 = \text{€ } 444.550,00$

All'incasso lordo così determinato va detratta la quota D "...relativa all'affitto delle attrezzature ed all'avviamento, che, per aziende di tale genere, si può assumere pari al 20%..." (Rivista del Consulente tecnico, Maggioli Editore: n.3/95, Il canone di locazione ordinario pag.701); nel caso in questione, però, le attrezzature sono di proprietà e, di conseguenza, si deve detrarre la sola parte relativa all'avviamento che può essere valutato sinteticamente nel 10% (Faust Romano - Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale - Maggioli Editore, 1997; pag.239); e precisamente:  $D = 0.10 \times \text{€ } 444.550,00 = \text{€ } 44.455,00$

Pertanto, l'incasso da considerare ai fini della valutazione del canone di locazione si riduce a:

$I = \text{€ } 444.550,00 - D = \text{€ } 400.095,00$  in cifra tonda 400.000,00

A questo punto, al suddetto importo (**I**) relativo all'incasso si applica l'aliquota del 17% per la determinazione del canone medio di locazione annuo, ovvero del reddito lordo cercato ( $R_1$ ).

Pertanto si ha:

$C = R_1 = I \times 17\% = \text{€ } 400.000,00 \times 0.17 = \text{€ } 68.000,00$

Al canone di locazione come sopra determinato, corrispondente al reddito annuo lordo ritraibile, vanno applicate alcune detrazioni per ottenere il Reddito netto ( $R_n$ ) in base al quale ottenere successivamente il Valore dell'immobile. Le aliquote di detrazione da applicare al valore calcolato di  $R_1$ , sono quelle per inesigibilità, amministrazione, assicurazione, etc, che complessivamente portano ad un valore medio pari a:  $Q_1$  (inesigibilità-amministr.-assicuraz.) = 4% su  $R_1$

Pertanto, si ha:

$Q_1 = 0.04 \times \text{€ } 68.000,00 = \text{€ } 2.720,80$

Allora, complessivamente al netto delle detrazioni si ha il seguente reddito netto:

$R_n = R_1 - Q_1 = \text{€ } 68.000,00 - \text{€ } 2.720,80 = \text{€ } 65.280,00$

Per la determinazione del Valore del bene si procede al calcolo mediante il criterio dell'accumulazione dei Redditi netti ( $R_n$ ), ordinariamente ritraibili dalla locazione dell'attività in questione, in un determinato



periodo economico coincidente con la vita utile dell'attività stessa, equiparabile, per quanto spiegato in precedenza, a attività turistico-ricettiva.

A tal proposito si fa presente che l'intevento in oggetto al pari di "...un albergo necessita del completo rifacimento ogni 30 anni per restare competitivo sul mercato..." (Rivista del Consulente tecnico, Maggioli Editore: n.3/95, La rendita catastale, pag.705). Pertanto, si considera un periodo (n) di anni, su cui calcolare l'accumulazione del Reddito netto, pari a trenta anni. Richiamando quanto detto in precedenza sul criterio di stima, è evidente che il valore dell'immobile trasformato coincide con il valore dell'accumulazione finale del reddito annuale (al termine di un ben definito periodo di tempo ad un tasso ordinario di interesse) scontato all'attualità, e precisamente:

$$V = A = R_n \times [(q^n - 1)/r] \times (1/q^n) \quad \text{dove:}$$

- $R_n$  rappresenta il reddito netto annuale ordinariamente ritraibile dalla locazione ( $R_n = € 65.280,00$ );

- $n$  rappresenta il numero di anni su cui calcolare l'accumulazione dei redditi netti annuali ( $n = 30$  anni);

- $r$  rappresenta il tasso di interesse bancario attualmente garantito sui depositi in conto corrente ordinario ( $r = 1\%$ );

- $[(q^n - 1)/r]$  rappresenta il coefficiente relativo alla sola accumulazione finale che fornisce il Reddito netto, considerato come annualità ordinaria, costante e posticipata (cioè alla fine di ogni anno), nei  $n = 30$  anni;

- $(1/q^n)$  rappresenta il coefficiente del valore scontato, ovvero il coefficiente relativo alla anticipazione all'attualità di un capitale che si formerà nei  $n = 30$  anni considerati con l'accumulazione annuale del Reddito netto.

Dalle tavole finanziarie (M.Orefice, Estimo, Ed.UTET pag.358-359 Appendice) per  $r = 1\%$  ed  $n = 30$  anni

$$\text{si ha: } K = [(q^n - 1)/r] \times (1/q^n) = 25,8077$$

$$\text{per cui: } V=A=R_n \times [(q^n-1)/r] \times (1/q^n) = R_n \times K = € 65.280,00 \times 25,8077 = € 1.684.726,65$$

ovvero in cifra tonda  $V = € 1.685.000,00$ .

Per quanto detto, è congruo ritenere per il bene pignorato, considerato nella sua interezza e conforme urbanisticamente, il valore pari a:

$$V = € 1.685.000,00.$$

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo:	<b>1.685.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.685.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.685.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto n.1 è costituito da un complesso ricettivo comprensivo di esercizio di ristorazione (ristorante-bar) e di esercizio per intrattenimento (piscina-piccolo anfiteatro). In generale, un complesso ricettivo costituisce un'azienda a destinazione specifica ben definita per particolari servizi e non certo ordinaria e corrente. Di conseguenza "...la domanda sul mercato per una costruzione di tali caratteristiche non è generica e molteplice, ma specifica e praticamente unica; infatti edifici del tipo di quello in esame vengono realizzati in funzione di peculiari esigenze e di particolari attività e quindi non vengono domandati da una molteplicità di operatori, ma da uno solo..." (Piero Carrer, Contributi all'estimo operativo, UTET: Parere sul prudenziale valore di un complesso alberghiero-termale, pag.152).

Per quanto detto, è chiaro che non è possibile fare riferimento al mercato, individuando in tal modo il più probabile valore di mercato sulla base di una scala di valori desunti da recenti trasferimenti di beni immobili simili, in quanto un mercato di tali immobili è talmente ristretto da impedire una credibile comparazione tra valori di mercato all'insegna dell'ordinarietà estimativa (cioè di maggiore frequenza statistica). Di conseguenza, nel caso in questione, si deve tenere in debito conto la circostanza relativa alla

specificità del bene a destinazione ricettiva che impedisce, di fatto, la valutazione comparativa di un corretto saggio di capitalizzazione. Dunque, essendo il Lotto n.1 un complesso ricettivo comprensivo di esercizio di ristorazione e di esercizio per intrattenimento si andrà ad eseguire: il criterio di stima di accumulazione dei redditi;

Considerando che l'attività che viene praticata nel Lotto n.1 è classificabile quale attività di nicchia di una più generale attività turistico-ricettiva di tipo alberghiero, e tenendo conto che la durata produttiva del bene economico destinato ad attività ricettiva comprensivo di esercizio di ristorazione e di esercizio per intrattenimento, per equivalenza al settore alberghiero, è ben definita nel lungo periodo (trenta anni), a livello di criterio estimativo "...anzichè alla capitalizzazione dei redditi netti, dovrà procedersi alla loro accumulazione attraverso la formula:  $A_j = R(q^n - 1) / q^n r...$ " (M.Orefice, Estimo, Ed.UTET pag.159-160). Infatti, basando la ricerca del valore del bene in questione sulla redditività che il medesimo bene può fornire in un ben definito periodo di vita economica, si ha un apprezzamento reale di mercato per l'immobile oggetto di stima. Si tratta, in estrema sintesi, di calcolare il reddito che il bene in questione può realisticamente fornire a seguito della sua specifica destinazione. Un metodo pratico utilizzato in situazioni simili è quello di valutare il reddito di un immobile quale "canone di affitto ordinariamente ritraibile" dal medesimo immobile. Quindi, si potrà fare riferimento al mercato delle locazioni delle strutture ricettive. Attualmente le locazioni delle strutture ricettive, di proprietà in larga misura di investitori istituzionali, da parte delle grandi società di gestione turistica "...oscilla da un minimo del 15% ad un massimo del 20% dell'incasso lordo a regime..." (Rivista del Consulente Tecnico, Maggioli Editore: n.3/95, Il canone di locazione ordinario pag.702). Addirittura queste grandi società stabiliscono un canone provvisorio iniziale fisso, per un anno o al massimo tre, quindi successivamente, in base alle affluenze turistiche, definiscono con la proprietà contratti di fitto poliennali basati per lo più sulle sopraccitate percentuali sull'incasso lordo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Amendolara, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### **Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	2.861,40	0,00	1.685.000,00	1.685.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 260.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.425.000,00

#### **Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 142.500,00  
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.282.500,00

**PROCEDURA N. R.G.E. 66/2013 Castrovillari**

**LOTTO 2**

**BENI IN VILLAPIANA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Villapiana via delle Ginestre:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (Società XXXXX. con sede in XXXXX) della superficie commerciale di mq 602.

Il lotto n.2 è costituito da una struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero. Il fabbricato che ospita la struttura turistico-ricettiva è composto da due piani fuori terra ed ha forma pressochè rettangolare. Al piano terra sono situate otto stanze, ognuna completa di bagno e tutte con accesso indipendente dalla corte comune. Attraverso due scale esterne poste sui due lati corti del fabbricato si accede al primo piano dove sono ubicate sei stanze, ognuna completa di bagno. Ogni stanza ha tre posti letto (un letto matrimoniale più un letto singolo). L'intera struttura complessivamente ha 42 posti letto. La superficie coperta del fabbricato è pari a mq 235. La corte a servizio ha superficie di mq 910. Nel dettaglio, la struttura ricettiva è così composta:

- piano terra camere mq 223
- n.8 portici mq 27
- due scale mq 12
- piano primo camere mq 165
- n.6 terrazzini mq 33
- n.2 terrazzi a disimpegno mq 56
- corte mq 910

Identificazione catastale (Allegati nn.6-7):

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano (NCEU) del comune di Villapiana in ditta Società XXXXX

- foglio 35 particella 475 sub. 1, categoria D/2, rendita 4.224,62 Euro, indirizzo catastale: via delle Ginestre, piano terra e primo

Coerenze: confina per tutti i lati con la p.lla 476 destinata a percorsi condominiali

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 602,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 695.950,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 661.152,50</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 662.202,50</b>
- Data della valutazione:	<b>26/06/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società XXXXX. in qualità di proprietario

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** stipulata il 19/03/2008 dal notaio Perrotta Adriana rep.19015, iscritta il 21/03/2008 a Cosenza ai nn. 9059/1457, a favore della Banca dei Due Mari di Calabria - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Terranova da Sibari, contro XXXXX. con sede in XXXXX quale debitore ipotecario e XXXXX nato a XXXXX XXXX quale terzo datore d'ipoteca.  
Importo ipoteca: 1.083.450,00.  
Importo capitale: 220.000,00.  
Durata ipoteca: 10 anni.  
Successivamente, con atto redatto dal notaio Cappelli Sergio il 29/06/2012 rep.42560, annotato il 12/09/2013 ai nn.23956/4565, è stata convenuta la variazione della durata del suddetto mutuo allungandola da dieci a venti anni a partire dalla data del 19/09/2011.
- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/06/2012 dal notaio Cappelli Sergio rep.42559, iscritta il 04/07/2012 a Cosenza ai nn. 16971/1494, a favore della Banca dei due Mari di Calabria - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Terranova da Sibari, contro XXXXX. quale debitore ipotecario e XXXXXX nato a XXXXX il XXXX quale terzo datore di ipoteca.  
Importo ipoteca: 400000,00.  
Importo capitale: 200000,00.  
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulato il 05/07/2013 dal Tribunale di Castrovillari rep.863, trascritto il 16/07/2013 a Cosenza ai nn. 18141 R.G. e 12707 R.P., a favore della società XXXXXXXX. con sede in XXXXX, contro società XXXXXXXX con sede in XXXXX

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- XXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 15/03/2001 dal notaio Laurito Emilia rep.48987, trascritto il 28/03/2001 a Cosenza ai nn. 7026/5545.

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che il titolo è riferito al terreno (p.lla 294) sul quale la società XXXXXX ha realizzato il Lotto n.2. Inoltre, l'originaria particella di terreno 294 del foglio 35 risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dei terreni e fabbricati limitrofi lungo una fascia della larghezza costante di circa mt 6 che si sviluppa lato mare.

#### **6.2. Precedenti proprietari:**

- Società XXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, stipulato il 09/05/1983 dal notaio Ludovico Placco rep.51935, trascritto il 06/06/1983 a Cosenza ai nn. 59241/13240.

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che il titolo è riferito al terreno su cui è stato edificato il Lotto n.2.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per il Lotto n.2 non è stato rilasciato il certificato di agibilità (Allegato n.10)

#### **7.1. Pratiche edilizie:**

- Per la costruzione del piano terra del Lotto n.2, è stata rilasciata dal comune di Villapiana alla società XXXXXXXX la Concessione Edilizia **N. 33** in data **19/10/2000** (Allegato n.8).
- Per la costruzione del primo piano del Lotto n.2, è stata rilasciata dal comune di Villapiana alla società XXXXXXXXXX la Concessione Edilizia **N. 10** in data **08/03/2001** (Allegato n.9)

#### **7.2. Situazione urbanistica:**

- PSC - Piano Strutturale Comunale vigente (Allegato n.12).  
L'immobile ricade in zona TU1.B -Ambiti consolidati - Marina.  
Norme tecniche di attuazione ed indici:  
In tutti gli ambiti (TU1.b), nel rispetto degli indici edilizi massimi, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi:
  - MO -Manutenzione Ordinaria,
  - MS -Manutenzione Straordinaria,
  - RC -RisanamentoConservativo,
  - RE -Ristrutturazione Edilizia,
  - CD -Cambio d'Uso (con e senza opere),
  - D -Demolizione,
  - A - Ampliamento,
  - NE - Nuova edificazione Parametri urbanistico-edilizi,
  - UF = 2,0 mc/mq,
  - H max = 10 ml,
  - Dc confine = H/2 ( min. 5 ml.),
  - Df fabbricati = H1+H2/2 (min. 10 ml.),
  - Ds strade= 5 metri o in allineamento (quanto questo è univocamente determinato dalla presenza di due fabbricati adiacenti al lotto da edificare),
  - NP= 3 (esclusi piani interrati e seminterrati),
  - Q = 35 %Parcheggi mq 1 per ogni 10 mc realizzati

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

8.1. *Conformità edilizia:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non è abbinata alla p.lla 475 sub 1 e non è individuata la corte esclusiva alla p.lla 475 sub 1 (Allegato n.7)  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dell'elaborato planimetrico e della scheda catastale della p.lla 475 sub 1  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - redazione elaborato planimetrico: 600,00 Euro
  - abbinamento scheda catastale: 450,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni  
Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

BENI IN VILLAPIANA VIA DELLE GINESTRE

**ALBERGO**

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (Società XXXXX con sede in XXXXXXXX della superficie commerciale di mq 602.

Il lotto n.2 è costituito da una struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero. Il fabbricato che ospita la struttura turistico-ricettiva è composto da due piani fuori terra ed ha forma pressochè rettangolare. Al piano terra sono situate otto stanze, ognuna completa di bagno e tutte con accesso indipendente dalla corte comune. Attraverso due scale esterne poste sui due lati corti del fabbricato si accede al primo piano dove sono ubicate sei stanze, ognuna completa di bagno. Ogni stanza ha tre posti letto (un letto matrimoniale più un letto singolo). L'intera struttura complessivamente ha 42 posti letto. La superficie coperta del fabbricato è pari a mq 235. La corte a servizio ha superficie di mq 910. Nel dettaglio, la struttura ricettiva è così composta:

- piano terra camere mq 223
- n.8 portici mq 27
- due scale mq 12
- piano primo camere mq 165
- n.6 terrazzini mq 33
- n.2 terrazzi a disimpegno mq 56
- corte mq 910



- degli impianti:

*condizionamento*: split a parete con alimentazione  
elettrica

nella media



*Consistenza*:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente	commerciale	
vani abitabili piano terra	223,00	x	100 %	=	223,00
portici	27,00	x	25 %	=	6,75
vani abitabili piano primo	165,00	x	100 %	=	165,00
terrazzi piano primo	33,00	x	25 %	=	8,25
terrazzi di disimpegno piano primo	56,00	x	25 %	=	14,00
scale esterne	12,00	x	25 %	=	3,00
corte attrezzata a camminamenti e verde	910,00	x	20 %	=	182,00
<b>Totale:</b>	<b>1.426,00</b>				<b>602,00</b>

*Valore di mercato*:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

*Sviluppo valutazione*:

Si utilizza il criterio di stima basato sulla capitalizzazione del reddito. Vengono presi in considerazione gli incassi (ricavi) che l'attività ricettiva può fornire. Il bene consente di ospitare 42 posti letto con un incasso ricavato dal listino prezzi della stessa struttura, suddiviso nel periodo che va dal 30 marzo al 20 settembre, suddiviso in alta, media e bassa stagione.

Alta stagione

Periodo: 24 agosto - 30 agosto = 7 gg.

€/cad 90,00

42 x €/cad 90,00 = 3.780,00 €/gg.

Frequenza stimata 70%

gg. 7 x €/gg. 2.646,00 = € 18.522,00

Periodo: 03 agosto - 23 agosto = 21 gg.

€/cad 95,00

42 x €/cad 95,00 = 3.990,00 €/gg.

Frequenza stimata 90%

gg. 21 x €/gg. 3.591,00 = € 75.411,00

Periodo: 13 luglio - 02 agosto = 21 gg.

€/cad 80,00

42 x €/cad 80,00 = 3.360,00 €/gg.

Frequenza stimata 60%

gg. 21 x €/gg. 2.016,00 = € 42.336,00

Periodo: 29 giugno - 12 luglio = 14 gg.

€/cad 75,00



42 x €/cad 75, 00 = 3.150,00 €/gg.  
Frequenza stimata 40%  
gg. 14 x €/gg. 1.260,00 = € 17.640,00  
totale € 153.909,00

Media stagione

Periodo 08 giugno - 28 giugno  
€/cad. 60,00  
42x €/cad 60, 00 = 2.520,00 €/gg.  
Frequenza stimata 25%  
gg. 20 x €/gg 630,00 = € 12.600,00  
Periodo 31 agosto - 06 settembre  
€/cad. 75  
42x €/cad. 75 = € 3.150,00 €/gg.  
Frequenza stimata 30%  
gg. 7 x €/gg 945,00 = € 6.615,00  
totale € 19.215,00

Bassa stagione

Periodo 30 marzo - 07 giugno  
€/cad. 50,00  
42 x €/cad 50, 00 = 2.100,00 €/gg.  
Frequenza stimata 5%  
gg. 70 x €/gg 105,00 = € 7.350,00  
Periodo 07 settembre - 20 settembre  
€/cad. 60,00  
42 x €/cad 60, 00 = 2.520,00 €/gg.  
Frequenza stimata 10%  
gg. 13 x €/gg 252,00 = € 3.276,00  
totale € 10.626,00

Sommando gli incassi stimati si ottiene l'incasso complessivo stimato (I) dell'attività ricettiva del tipo alberghiero da capitalizzare:

$$I = € 153.909,00 + € 19.215,00 + € 10.626,00 = € 183.750,00$$

All'incasso lordo così determinato va detratta la quota D "...relativa all'affitto delle attrezzature ed all'avviamento, che, per aziende di tale genere, si può assumere pari al 20%..." (Rivista del Consulente tecnico, Maggioli Editore: n.3/95, Il canone di locazione ordinario pag.701); nel caso in questione, però, le attrezzature sono di proprietà e, di conseguenza, si deve detrarre la sola parte relativa all'avviamento che può essere valutato sinteticamente nel 10% (Faust Romano - Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale - Maggioli Editore, 1997; pag.239); e precisamente:  $D = 0.10 \times € 183.750,00 = € 18.375,00$

Pertanto, l'incasso da considerare ai fini della valutazione del canone di locazione si riduce a:

$$I = € 183.750,00 - € 18.375,00 = € 165.375,00$$

A questo punto, al suddetto importo (I) relativo all'incasso si applica l'aliquota del 17% per la determinazione del canone medio di locazione annuo, ovvero del reddito lordo cercato (R<sub>l</sub>). Pertanto si ha  $C = R_l = I \times 17\% = € 165.375,00 \times 0.17 = € 28.113,75$

Al canone di locazione come sopra determinato, corrispondente al reddito lordo ritraibile, vanno applicate alcune detrazioni per ottenere il Reddito netto (R<sub>n</sub>) in base al quale ottenere successivamente il Valore dell'immobile. Le aliquote di detrazione da applicare al valore calcolato di R<sub>l</sub>, sono quelle per inesigibilità, amministrazione, assicurazione, etc, che complessivamente portano ad un valore medio pari a:

Q1 (inesigibilità-amministr.-assicuraz.) = 4% su  $R_1$

Pertanto si ha:

$$Q1 = 0.04 \times \text{€ } 28.113,75 = \text{€ } 1.124,55$$

Allora, complessivamente al netto delle detrazioni si ha il seguente reddito netto:

$$R_n = R_1 - Q1 = \text{€ } 28.113,75 - \text{€ } 1.124,55 = \text{€ } 26.989,20$$

facilmente arrotondabile a:  **$R_n = \text{€ } 27.000,00$** .

Per la determinazione del Valore del bene si procede al calcolo mediante il criterio dell'accumulazione dei Redditi netti ( $R_n$ ), ordinariamente ritraibili dalla locazione dell'attività in questione, in un determinato periodo economico coincidente con la vita utile dell'attività stessa, equiparabile ad un albergo.

A tal proposito si ricorda che *"...un albergo necessita del completo rifacimento ogni 30 anni per restare competitivo sul mercato..."* (Rivista del Consulente tecnico, Maggioli Editore: n.3/95, La rendita catastale, pag.705), pertanto, si considererà un periodo (n) di anni, su cui calcolare l'accumulazione del Reddito netto, pari a trenta anni. Richiamando quanto detto in precedenza sul criterio di stima, è evidente che il valore dell'immobile trasformato coincide con il valore dell'accumulazione finale di un determinato reddito annuale (al termine di un ben definito periodo di tempo ad un tasso ordinario di interesse) scontato all'attualità, e precisamente:

$$V = A = R_n \times [(q^n - 1)/r] \times (1/q^n) \quad \text{dove:}$$

- $R_n$  rappresenta il reddito netto annuale ordinariamente ritraibile dalla locazione ( $R_n = \text{€ } 27.000,00$ );

- $n$  rappresenta il numero di anni su cui calcolare l'accumulazione dei redditi netti annuali ( $n = 30$  anni);

- $r$  rappresenta il tasso di interesse bancario attualmente garantito sui depositi in conto corrente ordinario ( $r = 1\%$ );

- $[(q^n - 1)/r]$  rappresenta il coefficiente relativo alla sola accumulazione finale che fornisce il Reddito netto, considerato come annualità ordinaria, costante e posticipata (cioè alla fine di ogni anno), nei  $n = 30$  anni;

- $(1/q^n)$  rappresenta il coefficiente del valore scontato, ovvero il coefficiente relativo alla anticipazione all'attualità di un capitale che si formerà nei  $n = 30$  anni considerati con l'accumulazione annuale del Reddito netto.

Dalle tavole finanziarie (M.Orefice, Estimo, Ed.UTET pag.358-359 Appendice) per  $r = 1\%$  ed  $n = 30$

$$\text{anni si ha: } K = [(q^n - 1)/r] \times (1/q^n) = 25,8077$$

$$\text{per cui: } V=A=R_n \times [(q^n - 1)/r] \times (1/q^n) = R_n \times K = \text{€ } 27.000,00 \times 25,8077 = \text{€ } 696.807,90$$

ovvero in cifra tonda  $V = \text{€ } 697.000,00$ .

Per quanto detto è congruo ritenere per il bene in questione un valore pari a::

$$\mathbf{V = \text{€ } 697.000,00}$$

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo:	<b>697.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 697.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 697.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto n.2 è costituito da una struttura turistica-ricettiva del tipo alberghiera utilizzata esclusivamente nel periodo primavera-estate.

In generale, una struttura turistico-ricettiva del tipo alberghiero, costituisce un'azienda a destinazione specifica ben definita per particolari servizi e non certo ordinaria e corrente. Di conseguenza *"...la domanda sul mercato per una costruzione di tali caratteristiche non è generica e molteplice, ma specifica e praticamente unica; infatti edifici del tipo di quello in esame vengono realizzati in funzione*

di peculiari esigenze e di particolari attività e quindi non vengono domandati da una molteplicità di operatori, ma da uno solo...” (Piero Carrer, Contributi all’estimo operativo, UTET: Parere sul prudentiale valore di un complesso alberghiero-termale, pag.152).

Per quanto detto, è chiaro che non è possibile fare riferimento al mercato, individuando in tal modo il più probabile valore di mercato sulla base di una scala di valori desunti da recenti trasferimenti di beni immobili simili, in quanto un mercato di tali immobili è talmente ristretto da impedire una credibile comparazione tra valori di mercato all’insegna dell’ordinarietà estimativa (cioè di maggiore frequenza statistica). Di conseguenza, nel caso in questione, si deve tenere in debito conto la circostanza relativa alla specificità del bene a destinazione turistico-ricettiva del tipo alberghiero, che impedisce, di fatto, la valutazione comparativa di un corretto saggio di capitalizzazione. Dunque, essendo il Lotto n.2 costituito da attività turistico-ricettiva di tipo alberghiero si andrà ad eseguire: il criterio di stima di accumulazione dei redditi;

Considerando che in generale l’attività turistico-ricettiva di tipo alberghiero è ben definita nel lungo periodo (trenta anni), a livello di criterio estimativo “...anziché alla capitalizzazione dei redditi netti, dovrà procedersi alla loro accumulazione attraverso la formula:  $A_i = R(q^n - 1) / q^n r...$ ” (M.Orefice, Estimo, Ed.UTET pag.159-160). Infatti, basando la ricerca del valore del bene in questione sulla redditività che il medesimo bene può fornire in un ben definito periodo di vita economica, si ha un apprezzamento reale di mercato per l’immobile oggetto di stima. Si tratta, in estrema sintesi, di calcolare il reddito che il bene in questione può realisticamente fornire a seguito della sua specifica destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero. Un metodo pratico utilizzato in situazioni simili è quello di valutare il reddito di un immobile quale “canone di affitto ordinariamente ritraibile” dal medesimo immobile. Quindi, si farà riferimento al mercato delle locazioni delle strutture ricettive. Attualmente le locazioni delle strutture ricettive, di proprietà in larga misura di investitori istituzionali (Casse previdenziali, Inps, Sviluppo Italia etc.), da parte delle grandi società di gestione turistica (quali Valtur, Viaggi del Ventaglio etc.) “...oscilla da un minimo del 15% ad un massimo del 20% dell’incasso lordo a regime...” (Rivista del Consulente Tecnico, Maggioli Editore: n.3/95, Il canone di locazione ordinario pag.702). Addirittura queste grandi società stabiliscono un canone provvisorio iniziale fisso, per un anno o al massimo tre, quindi successivamente, in base alle affluenze turistiche, definiscono con la proprietà contratti di fitto poliennali basati per lo più sulle sopraccitate percentuali sull’incasso lordo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Amendolara, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate

#### **Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A albergo	602,00	0,00	697.000,00	697.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.050,00

**Valore di Mercato** dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 695.950,00

#### **Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l’immediatezza della vendita giudiziaria: €. 34.797,50

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>661.152,50</b>

data 26/06/2015

il tecnico incaricato  
Antonio Gatto