

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 37/2015

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio- Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore)

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Rappresentata dagli avv.ti [REDACTED]

CONTROPARTE (debitore)

[REDACTED]

Legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U. incaricato

Arch. Manuela LENTO

Via Tirreno 106 Scalea (CS)

manuelalento@archiworldpec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

BENI PIGNORATI

- Introduzione;
- Dati catastali ;
- Confini ;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell' essere l' immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell' esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica degli immobili attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica degli immobili per valori unitari attraverso i dati dell' Osservatorio dei Beni Immobiliari;
- Stima analitica degli immobili;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Paola

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 37/2015

(Su istanza della [REDACTED] [REDACTED] 6
rappresentata e difesa dall' [REDACTED] nei confronti
di [REDACTED].

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Manuela LENTO nata a Cosenza il 20/02/1973, C.F. LNTMNL iscritto all' Albo degli Architetti, della Provincia di Cosenza col n. d' ordine 1674 , domiciliata in Scalea (CS) alla via Tirreno 106 tel. 340/4748662

AVENDO RICEVUTO

In data 21/06/2019 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Paola **dr.ssa Federica LAINO** , relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei beni riportati in N.C.E.U. del Comune di Tortora (CS) al foglio 39, particella 578 sub.2- particella 579 sub.2- particella 638 sub.1-sub.2 – particella 348 sub.1-sub.2 – particella 577 sub.1 ed al N.C.T. del Comune di Tortora (CS) al foglio 39 particella 108-154-161-163-165-166-182-183-184-185-186-188-189-193-219-338-349

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO

Via Tirreno 106 87029 Scalea (CS)

manuelalento@archiworldpec.it



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE DELLA RELAZIONE PERIZIALE

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Comunicazione data 1° sopralluogo, tramite documento pec al debitore nella persona del legale rappresentante della [REDACTED]

ALLEGATO 2 : Verbale di sopralluogo del 30/09/2019;

ALLEGATO 3 : Verbale di sopralluogo del 20/12/2019;

ALLEGATO 4: Certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) circa la presenza di contratti di locazione;

CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Richiesta documentazione necessaria al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Tortora (CS);

ALLEGATO 2: Permesso di Costruire (variante nr.3) per eseguire attività edilizie o di trasformazione urbana n. 17525 del 20/08/2009 protocollo n. 1726 del 29/12/2008 e grafici allegati, riportante anche i dati dei permessi e licenze acquisite precedentemente;

ALLEGATO 3: S.C.I.A. in sanatoria per alcune variazioni apportate al sottotetto dell'albergo;

ALLEGATO 4: Permesso di costruire nr.8711 del 04/07/2006 per la realizzazione di una piscina con annessi servizi quale pertinenza di un fabbricato;

ALLEGATO 5: Permesso di costruire in variante nr.6679 del 22/10/2007 per la realizzazione di una piscina con annessi servizi quale pertinenza di un fabbricato;



- ALLEGATO 6:** certificato di agibilità del 30/06/2003 riferita al locale ristorante;
- ALLEGATO 7:** certificato di agibilità N.09/11 del 13/06/2011 riferita al locale albergo;
- ALLEGATO 8:** Stralcio aerofotogrammetrico Tortora (CS) copia scala 1:2.000;
- ALLEGATO 9:** Stralcio tavola V3 Piano Strutturale Comunale copia scala 1:2000;
- ALLEGATO 10:** estratto di mappa, visure catastali;
- ALLEGATO 11:** planimetrie catastali immobili acquisite presso il servizio catastale Sister ;
- ALLEGATO 12:** Stralcio cartografico con indicazione area interesse archeologico Anno 2012;
- ALLEGATO 13:** documento fotografico;
- ALLEGATO 14:** computo metrico di massima di una stalla (STALLA n°1;



DATI IMMOBILE:

Il compendio immobiliare oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Tortora (CS) contrada Sarre ed è così individuato:

- Fondo rustico con annessi fabbricati rurali adibiti a stalle e depositi per la superficie complessiva di mq. 149.609 in catasto terreni al foglio di mappa 39 particelle 108-154-161-162-163-164-165-166-182-183-184-185-186-188-189-193-219-338-349;
- Ente urbano (area sulla quale insiste il fabbricato adibito a ristorante) foglio di mappa n.39 particella 348
- Locale commerciale adibito a ristorante ad un piano fuori terra con piano seminterrato in catasto fabbricati al foglio di mappa 39 particella 348 sub.1- sub.2;
- Edificio destinato ad albergo con annessa piscina a tre piani fuori terra con piano seminterrato in catasto fabbricati al foglio di mappa 39 particella 577 sub.1;

immagine tratta da google maps con indicazione dell'area dove sono ubicati i beni oggetto di procedura



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **21/06/2019:** Nomina Esperto, giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione;
- **17/09/2019:** invio comunicazione data sopralluogo, tramite *pec* al debitore ed al legale rappresentante;
- **30/09/2019:** inizio operazioni peritali di accesso ai luoghi in Tortora c.da Sarre presso gli immobili adibiti ad albergo e ristorante;
- **18/09/2019:** Richiesta certificazione presso Ufficio tecnico Comune Tortora;
- **20/12/2019:** Continuazione operazioni peritali di accesso con il secondo sopralluogo in Tortora (CS) in c.da Sarre , per gli immobili costituendi il fondo rustico con annessi fabbricati rurali , rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili;
- **16/01/2020:** Ritiro di parte della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora;
- **17/01/2020:** richiesta contratti di locazione degli immobili oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di Paola a mezzo pec;
- **31/01/2020:** Ritiro della restante documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora;
- **03/02/2020:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area;
- **03/02/2020:** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it
- **03/02/2020:** Indagine internet ai siti di agenzie immobiliari
- **10/02/2020:** Deposito relazione alle parti;
- **24/02/2020:** Deposito perizia in Tribunale;
- **05/10/2020:** Segnalazione incongruenze C.T.U. del Custode giudiziario e delegato alla vendita;
- **07/10/2020:** Chiarimenti del C.T.U. in merito alle incongruenze segnalate;
- **13/10/2020:** Diposizione del G.E. Dott.ssa LAINO FEDERICA per il deposito di nuova perizia emendata dagli errori rilevati;
- **17/11/2020:** deposito relazione alle parti
- _____: deposito relazione di stima in Tribunale;



INTRODUZIONE

La sottoscritta è subentrata in qualità di C.T.U. in sostituzione del precedente esperto ed in fase di nomina prendeva visione del provvedimento del Giudice, il quale affidava l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

QUESITO 1:

verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non 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. 06 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO 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 (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.

QUESITO 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 nel 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;

QUESITO 4:

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

QUESITO 5:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO 6:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

QUESITO 7:

verifichi, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; provveda, altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già



corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, accerti, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO 8:

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) 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;

QUESITO 9:

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

QUESITO 10:

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

QUESITO 11:

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

QUESITO 12:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato dia di proprietà, ovvero derivante da tali titoli;

QUESITO 13:

determini il valore dell'immobile, quantificando il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto; precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



QUESITO 14:

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

QUESITO 15:

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI E RELAZIONE DI STIMA

Al fine di meglio ottemperare al mandato conferitomi, mi sono più volte recata presso gli uffici di competenza, per i relativi accertamenti urbanistici e catastali, dove è stato possibile acquisire la documentazione inerente al compendio immobiliare di che trattasi.

Ho effettuato, inoltre, i sopralluoghi dove sono ubicati gli immobili per la verifica dei dati acquisiti. Dopo aver rilevato direttamente in sito la consistenza dell'intervento ed averla documentata fotograficamente, ho effettuato le necessarie analisi dirette sul mercato locale, al fine di acquisire gli elementi comparativi per l'eventuale valutazione economica richiestami.

Tutti gli elementi e le documentazioni acquisite, nonché le rilevazioni in sito sono state allegate in calce alla presente relazione, per opportuna consultazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

In relazione ai beni pignorati, agli atti è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- l'atto di pignoramento del 24 maggio 2015 e nota di trascrizione di tale pignoramento del 9 giugno 2015 ai numeri [REDACTED];
- l'istanza di vendita del 20 maggio 2015;
- la nota di iscrizione al Ruolo Generale promossa da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED];
- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge 302/1998



La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Enrico Siracusano (**allegato n2 Cart. 0.**) da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, **terreni censiti al Foglio di mappa 39, particelle 108 -154-161-162-163-164- 165-166-182-183-184-185-186-188-189-193-219-338-349 del N.C.T. del Comune di Tortora (CS), e fabbricati censiti al Foglio di mappa 39 particella 348 (area urbana), particella 348 sub.1- particella 348 sub.2 - particella 577 sub.1** risultano di proprietà

quota di piena proprietà.

Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente di seguito:

- ✓ TRASCRIZIONE nn. 25861/20533 compravendita (atto notarile pubblico del 26/11/2001 trascritto il 07/12/2001 per Notaio Lomonaco Giovanni) a favore di soc.
- ✓ TRASCRIZIONE nn. 15782/11673 compravendita (atto notarile pubblico del 18/07/2000 trascritto il 04/08/2000 per Notaio Titomanlio Vincenzo)
- ✓ TRASCRIZIONE nn. 9809/73938 compravendita (atto notarile pubblico del 18/04/1974 trascritto il 09/05/1974 per Notaio Titomanlio Vincenzo)

In base alla documentazione presente in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- ✓ TRASCRIZIONE nn. 22481/14751 atto di convenzione edilizia del 11/05/2007 per Segretario Comunale di Tortora (CS) trascritto l' 8/06/2007 a favore del (CS) contro

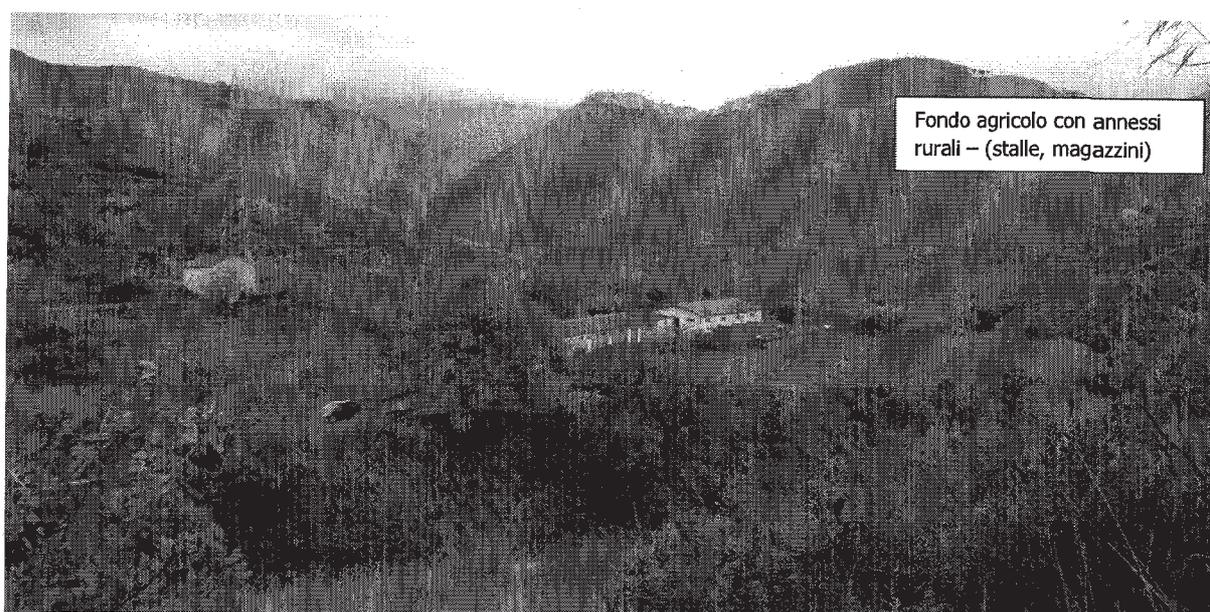
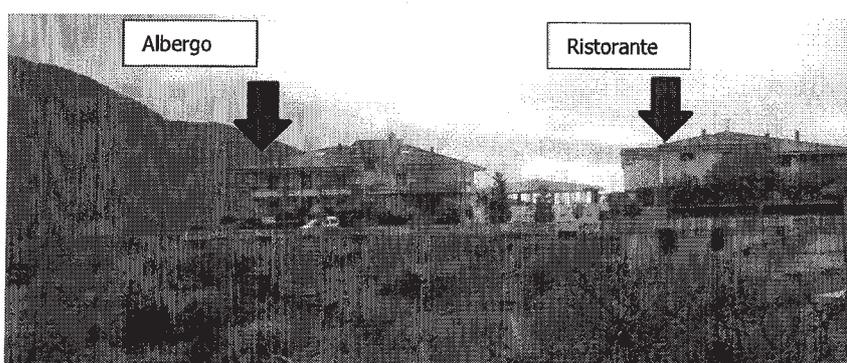
e pregiudizievoli :

- ✓ ISCRIZIONE N. 5408/834 del 02/03/2009 nascente da atto di mutuo del 27/02/2009 per Notaio Lomonaco Giovanni a favore di euro 1.000.000,00 durata 15 anni- ipoteca di euro 2.000.000,00 ;
- ✓ ISCRIZIONE N.25767/4264 del 19/09/2011 ipoteca nascente da atto di finanziamento del 15/09/2011 per Notaio Lanzillotti Stefania a favore di capitale di euro 1.200.000,00 – ipoteca di euro 2.400.000,00
- ✓ TRASCRIZIONE nn.12824/10532 del 09/06/2015 nascente da verbale di pignoramento n.537/2015 del 29/04/2015 per Tribunale di Paola (CS) a favore



Il compendio immobiliare è situato in una zona collinare, panoramica e si sviluppa su un piccolo promontorio che declina verso il centro del paese. Il complesso alberghiero, a quattro stelle, è armonicamente inserito nell' ambiente, con un buon grado di rifiniture esterne ed un ottimo grado di rifinitura interna. Il fabbricato, una struttura in cemento armato a tre piani fuori terra oltre piano sottostrada è rivestito esternamente con intonaco colorato. E' dotato di 27 camere tutte con bagno ed alloggi per il personale al piano secondo; gli infissi sono in legno di rovere ed i pavimenti in ceramica smaltata di ottima qualità. Adiacente all'albergo vi è una piscina di pertinenza con patio su terrazzo con vista verso mare che divide l'albergo dall'edificio adibito a ristorante anch'esso con struttura in cemento armato ad un piano fuori terra oltre piano sottostrada parzialmente seminterrato.

Poco distante dai complessi edificati, vi è il fondo rustico con annessi agricoli (stalle e depositi).



L' intero comprensorio immobiliare è così costituito:

1. Da un edificio destinato ad albergo, che si sviluppa su quattro livelli: tre fuori terra ed uno seminterrato, con terrazze panoramiche. Tale fabbricato si sviluppa sul lotto foglio 39 part. n°577 sub.1; l'edificio si presenta ben rifinito sia internamente che esternamente, possiede nr. 27 camere, tutte dotate di bagno, tv satellitare, aria condizionata, cassaforte secondo opportuno standard, l'albergo è dotato di ampia sala - accettazione, ed area a



parcheggio privato opportunamente delimitata.

La sua struttura è caratterizzante e ben si inserisce nel contesto ambientale circostante. La struttura è stata edificata tra l'anno 2007 ed il 2008 e rispetta la normativa vigente con particolare riguardo a quella sul superamento delle barriere architettoniche per i clienti portatori di handicap.

L'intero edificio sviluppa una superficie calpestabile sui diversi livelli di piano di mq.1198,00 circa, compreso terrazzi e locali tecnici.

Immagine dell'albergo – vista lato est – sud est



Il complesso alberghiero inoltre è inoltre dotato di area esterna pertinenziale di mq. 7.800 , costituita da zone a verde, zone pavimentate con betonelle granigliate ovvero brecciate per le aree di parcheggio. L'area risulta recintata in parte con muretti bassi sul lato che confina con la strada comunale Corso Garibaldi che è anche il lato dove è posto l'ingresso al complesso albergo- ristorante. Sull'area pertinenziale ed in particolare sull'area adiacente l'albergo, dal lato nord insiste anche una piscina delle dimensioni di mt. 15,00 x 8,00 con relativo locale pertinenziale sottostante ad uso wc- locali spogliatoi e vani tecnici.

Le altezze utili di piano variano da mt. 2,70 per il piano sottostrada a mt. 2,90 per gli altri piani e mt. 2,00 per il piano mansarda.

La superficie utile lorda interna complessiva nei vari piani risulta di mq. 1268,00 , quella utile netta interna di mq. 1198,00 per un volume complessivo vv/pp di mc. 3450,00. **(sono allegate piante e sezioni dell'edificio).**

Il complesso immobiliare destinato ad albergo in definitiva risulta così costituito nei vari piani:

- Sala reception con annessi locali accessori ed ufficio, nr. 27 camere per complessivi 51 posti letto di cui 24 con n° 2 posti letto e 3 con n°1 posto letto , locali praticabili al piano mansardato e locale esterno sottostante la piscina con bagni, spogliatoi e locali tecnici.

Le finiture del complesso alberghiero sono di buona qualità e rispondono pienamente alle caratteristiche primarie dell'edilizia alberghiera; i pavimenti sono in ceramica e maioliche smaltate di ottima qualità, le pareti intonacate e tinteggiate con tempera, le porte sono in legno di rovere così come gli infissi esterni , in legno-alluminio con sportelloni e maniglie antipanico; le porte interne che accedono ai vari corridoi di disimpegno sono "tagliafuoco".

I bagni di cui sono dotate le camere, sono pavimentati con maioliche e muniti di water, bidet , lavabo e box doccia. Gli impianti elettrico, sanitario, antincendio e climatizzazione risultano in ottimo stato di conservazione.



Vista interna della hall reception albergo



2. Da un edificio adibito a ristorante , posto in adiacenza all'albergo, a due piani fuori terra di cui uno parzialmente sottostrada, collocato sul lato nord ovest del compendio. E' costituito da una sala posta sul retro dell'edificio confinante con un porticato chiuso a veranda che delimita l'edificio sul lato nord est con una forma ad "L" , sul piano si trovano i vani di servizio quali la cucina, i magazzini oltre che ai servizi igienici sia per gli utenti che per il personale. Dall'ingresso sul lato est del fabbricato che è parzialmente sottostrada, si accede ad una zona bar con retrostante magazzino, dalla zona bar si accede ad una prima sala colazione ed a diversi vani magazzino , celle frigorifero e servizi igienici; un disimpegno porta ad una scala che collega al piano terra dove di è la cucina, la zona lavaggio , un angolo bar e la sala ristorante con il porticato adiacente.

La superficie calpestabile del piano terra risulta essere complessivamente di mq.525,70 , la cucina ha una superficie calpestabile di quasi 53 mq , mentre la sala misura 227,00 mq oltre la parte chiusa del portico che misura 194 mq.

Il piano sottostrada, dove trovano ubicazione oltre un bar ed una sala colazione i vani servizi igienici, i locali ripostiglio, magazzini-deposito e vani frigo cella , ha una superficie calpestabile di mq. 511,50 ; le altezze utili interne risultano essere di mt. 3.30 per il piano terra e mt. 2,70 per il primo piano per un volume complessivo vv/pp di mc. 3.380,00.

La sala ristorante risulta pavimentata con piastrelle di gres porcellanato, mentre in cucina e negli altri vani , quali spogliatoi, magazzini, servizi igienici sono state collocate piastrelle in ceramica, sulle pareti della cucina e dei servizi igienici sono stati realizzati rivestimenti di adeguata altezza con piastrelle in ceramica. Alcune porte interne sono del tipo tagliafuoco, altre sono in legno di rovere e gli infissi esterni in legno-alluminio con vetrocamera; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'unità è dotata di impianto elettrico con quadro generale posto nel vano cucina, impianto idrico e scarico acque reflue assimilate al domestico ed impianto di riscaldamento.

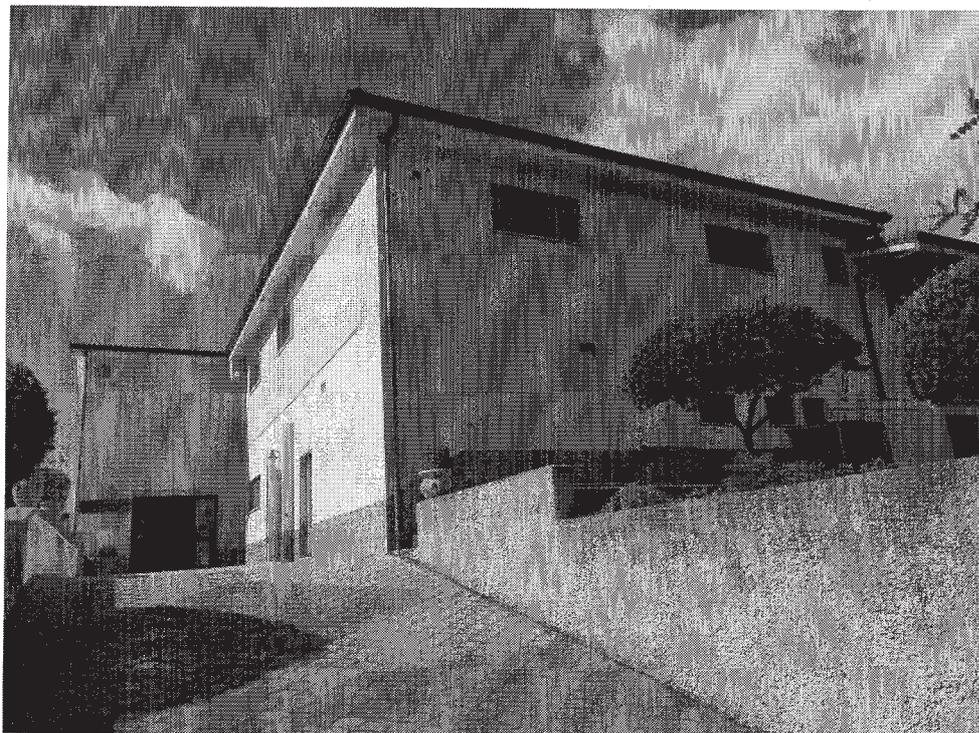


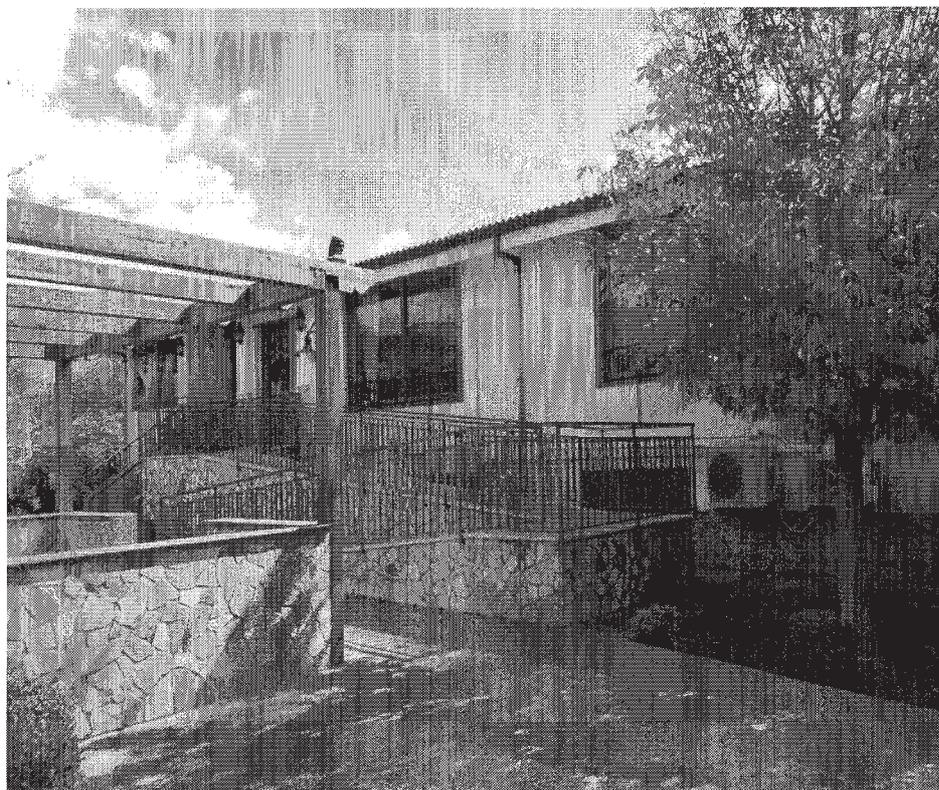
Immagine locale ristorante
Vista dall'ingresso lato est



Immagine prospetto ristorante - lato est



Immagine ingresso ristorante piano terra dal lato nord



L'area di sedime e di corte del locale ristorante è di mq. 4050,00 (foglio n.39 particella n.348) ed è variamente sistemata con camminamenti pavimentati , aiuole verdi, giardino sul lato ovest recintato con muretto basso.

3. Infine il compendio immobiliare comprende un fondo agricolo, con annessi rurali adibiti a stalle e magazzini, sulla parte a valle del complesso immobiliare fin qui descritto, dal quale dista circa 300 mt. in linea d'aria. L'estensione del fondo risulta essere di mq. 137.759,00 e risulta coltivato ad uliveto, vigneto e pascolo. All'interno del fondo al quale si accede attraverso una strada in terra battuta, trovano ubicazione alcuni manufatti rurali adibiti a stalle e magazzini.

Immagine dell'ingresso al fondo agricolo

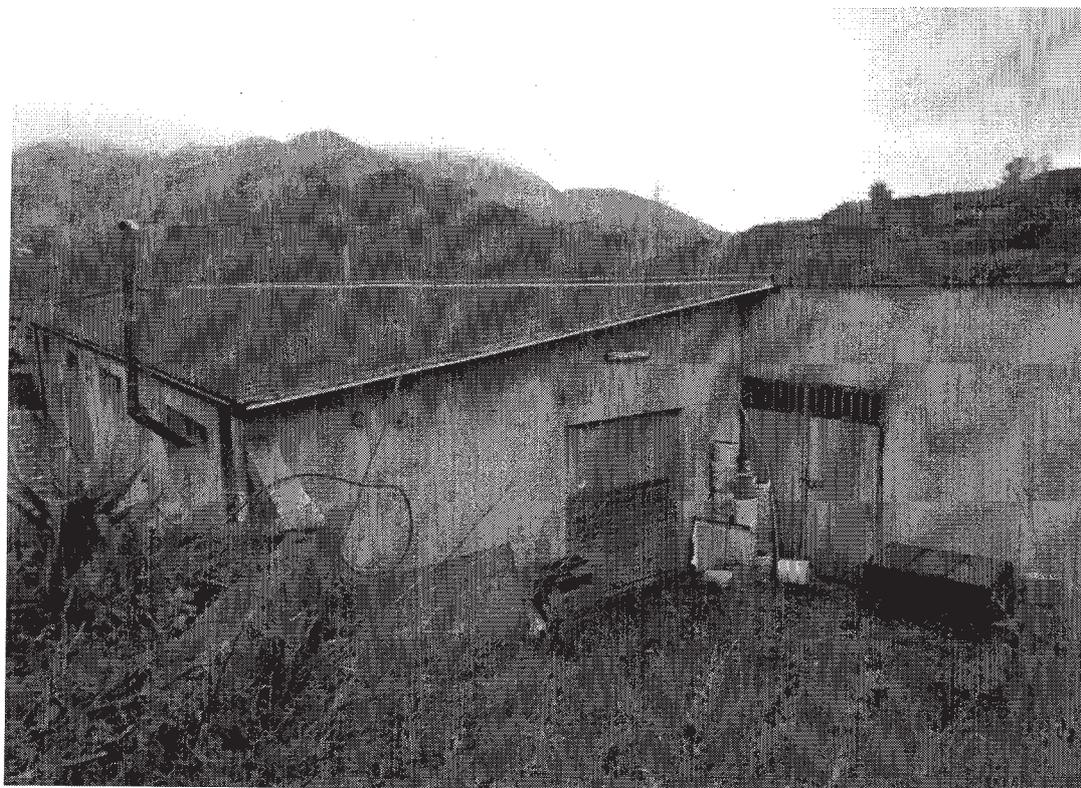


Il fondo risulta essere recintato con pali e rete metallica, e l'accesso avviene da un cancello in ferro. Proseguendo per la strada di accesso, si giunge centralmente all'interno della proprietà, dove vi sono:

- Stalla N.1 con depositi, di circa 343 mq, ad un piano fuori terra con struttura in muratura di blocchi di cemento e tetto in lamiera coibentata. Gli infissi sono in ferro ed il tetto ha orditura in legno, le pareti risultano intonacate in cemento ed i pavimenti interni sono in battuto di cemento. All'interno della stalla vi sono dei suini divisi per poste, con un reparto per i lattinzoli; all'esterno della stalla è posta un'area recintata con un muro in blocchi dell'altezza di circa 2,50 mt. dove sono posizionate dei divisori in ferro per la posta degli animali. L'altezza di piano utile risulta essere di mt. 3,18. Alle due estremità della stalla vi sono due locali magazzini per il deposito di mangimi ed attrezzature agricole, l'esterno della stalla è in terra battuta.



immagine della stalla 1 con depositi agricoli



- Stalla N.2 delle dimensioni utili di mq. 196,00 ed altezza utile di mt. 3,60, composta da un corridoio centrale con box laterali per ricovero suini, e con logge esterne per lo stazionamento all'aperto degli animali. La copertura del manufatto è a doppia falda con solaio in latero-cemento e manto di tegole in laterizio. Gli infissi e le aperture esterne sono in ferro e sulla parte est del manufatto vi è un magazzino compreso nella consistenza complessiva di mq. 196,00 di mq. 17,00; la struttura del manufatto è in muratura esternamente intonacato a cemento.

immagine della stalla 2 vista dal lato est

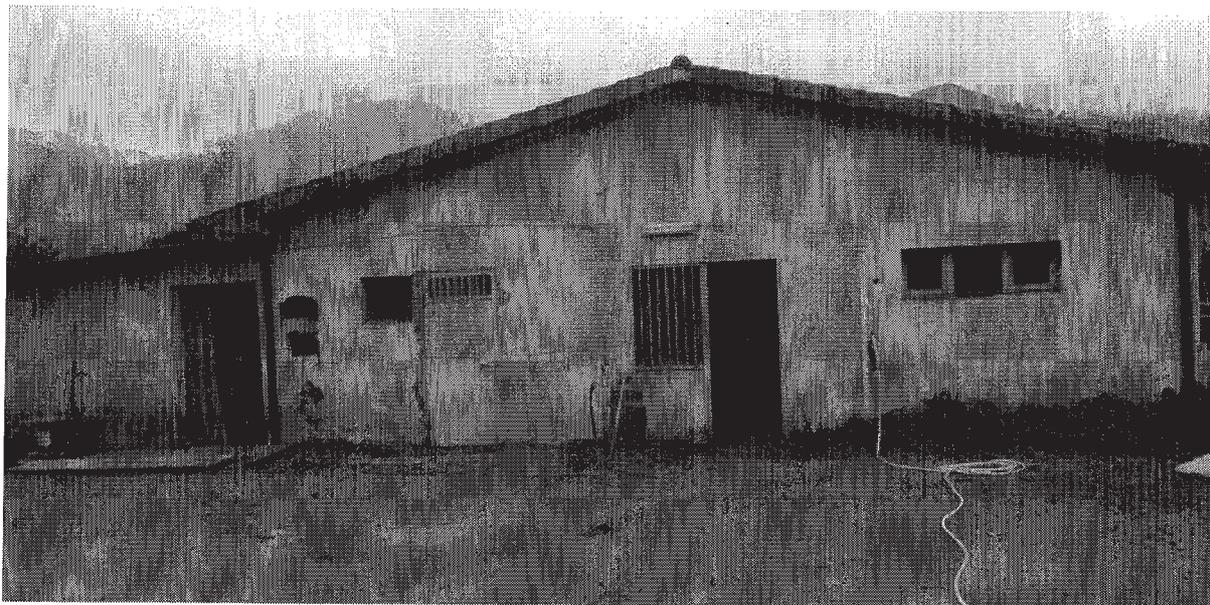
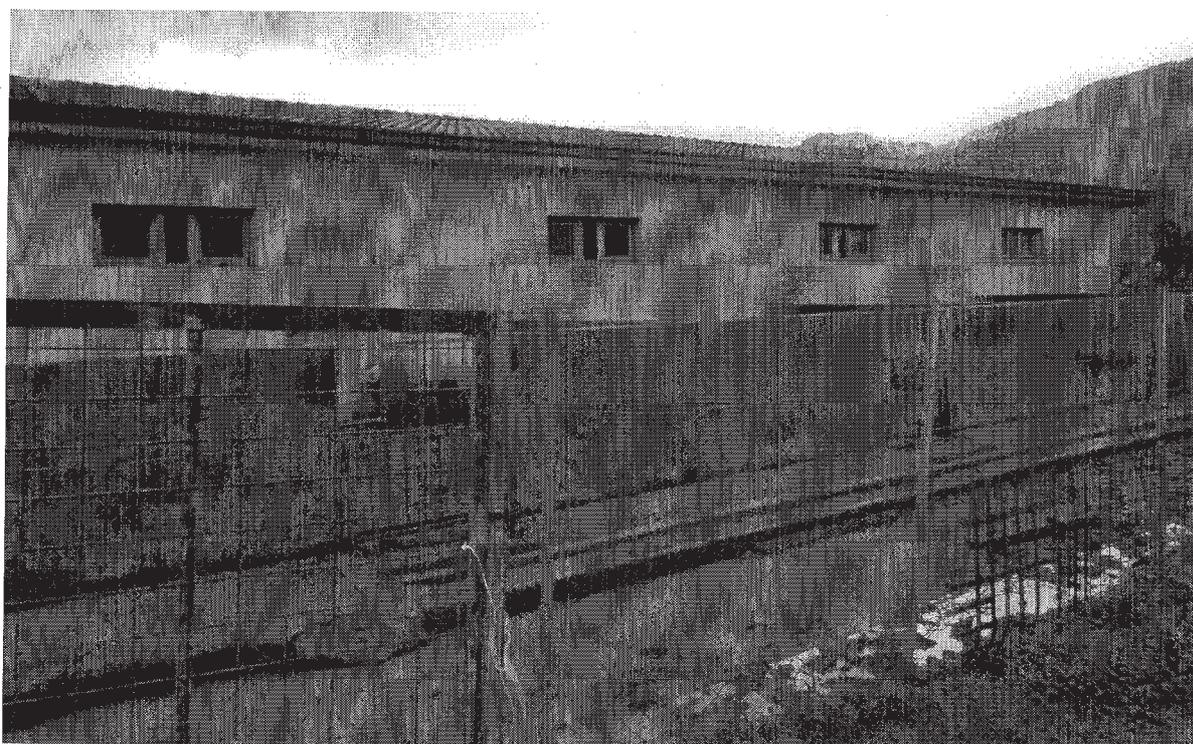
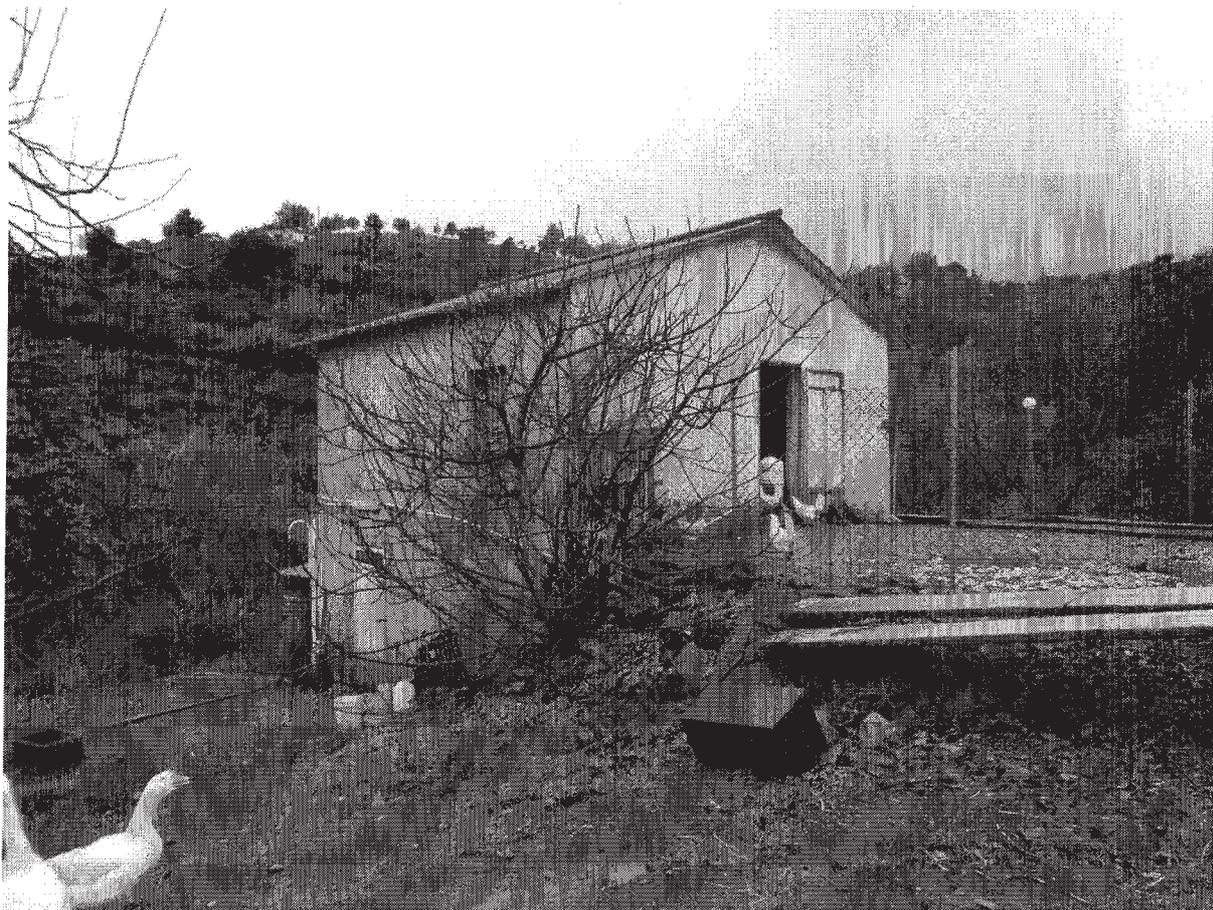


Immagine della stalla 2 vista dal lato nord



- Manufatto rurale a due livelli di piano adibito a pollaio, con copertura a falde in lastre di materiale coibentato, della superficie utile complessiva di circa 46 mq ,23 mq per ciascun livello di piano. In muratura di blocchi con pareti intonacate in cemento ed infissi in ferro. L'altezza utile del manufatto è di mt. 2,00 al piano terra e mt. 2,80 al piano primo.

immagine del pollaio vista dal lato sud



L'azienda nel complesso è chiaramente ad indirizzo zootecnico, la giacitura dei terreni è collinare, l'esposizione prevalente è sud-ovest, la natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, anche se localmente con granulometria tendente all'argilloso.

Il terreno agricolo è agevolmente lavorabile con mezzi meccanici, grazie anche a diversi livellamenti (spesso in leggero declivio) eseguiti nel tempo che hanno localmente creato delle piccole scarpate tra comparti produttivi adiacenti, di fatto divenute incolto o seminativo. Altre zone del fondo sono coltivate ad uliveto e parte del terreno ospita un piccolo vigneto sul lato nord della azienda.

Nelle immediate vicinanze del pollaio vi è una cisterna in cemento per la raccolta di acqua, delle dimensioni in pianta di circa mt. 4,90 x mt. 4,00 per un'altezza di circa mt. 2,25. Con un piccolo vano tecnico in muratura di mattoni per l'alloggio dell'autoclave dell'altezza di mt. 2,00 e dalle dimensioni in pianta di mt. 1,25 x mt. 2,55. L'intero complesso agricolo è dotato di impianto elettrico ed idrico, gli scarichi delle stalle sono convogliati in fosse apposite per la raccolta di liquami. All'interno del fondo vi sono anche dei piccoli fabbricati diruti.



Immagine del manufatto cisterna e locale autoclave



immagine di porzione del fondo agricolo vista dal lato nord



L'intero compendio oggetto di procedura esecutiva ubicato nel foglio di mappa 39 del comune di Tortora , sia la porzione occupata dal complesso albergo - ristorante che l'azienda agricola, confina ad ovest con la particella 194,a nord con la p.lla 336,106,107 vallone e parte di strada vicinale, p.lla 155, p.lla 157, p.lla 160 , ad est con la p.lla 202, 168,170,172,176,167 ed a sud con le p.lle 200,192,191,190,187 del foglio 39.

stralcio della mappa con indicazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione



RISPOSTA AL QUESITO N.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento descrive il compendio come immobili siti nel Comune di Tortora (CS) alla c.da Sarre , fondo rustico con annessi fabbricato adibito a ristorante e laboratorio alimentare e fabbricati rurali fatiscenti in fase di ristrutturazione o realizzazione da utilizzare per esigenze aziendali della superficie complessiva di **mq. 149.609**, considerata anche l'area sulla quale insiste il fabbricato adibito a ristorante e laboratorio di are 40,50 (fg.39 p.lla 348 ente urbano) il tutto è annotato nel Catasto Terreni del Comune di Tortora al foglio 39 particelle:

- 108 uliveto di are 73,80
- 154 fabbricato rurale di are 0,59
- 161 seminativo di are 30,00
- 162 uliveto di Ha 1,39,40



- 163 fabbricato rurale di are 0,41
- 164 fabbricato rurale di are 00,46
- 165 pascolo arborato di are 80,60
- 166 querceto di are 07,20
- 182 pascolo arborato di Ha 1,28,00
- 183 pascolo di Ha 2,77,00
- 184 pascolo di Ha 1,82,40
- 185 seminativo irriguo di Ha 1,39,10
- 186 fabbricato rurale di are 01,80
- 188 seminativo di are 97,20
- 189 fabbricato rurale di are 00,33
- 193 pascolo cespugliato di are 26,70
- 219 uliveto di are 19,50
- 338 fabbricato rurale di are 01,10
- 349 seminativo arborato di Ha 1,72,00

Per un totale di **mq. 137.759**, compreso l'area di sedime degli annessi agricoli

- Locale commerciale sviluppatosi tra il piano seminterrato ed il piano terra della consistenza catastale di **mq. 362** confinante con restante proprietà della società dalla quale ha accesso riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortora al foglio 39 particella 348 sub.1 contrada Sarre, Piano T-S1; locale magazzino ubicato al piano seminterrato della consistenza catastale di **mq. 380**, confinante con restante proprietà della società dalla quale ha accesso, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortora al foglio 39 particella 348 sub. 2 C.da Sarre, Piano S1, compresa l'area di sedime di **mq 4.050**
- Fabbricato sviluppatosi tra i piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, confinante con restante proprietà della società dalla quale ha accesso. Quanto sopra descritto figura riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortora al foglio 39 particella 577 sub.1 c.da Sarre Piano T-1-2-S1 , compreso l'area di sedime di **mq 7.800**

L'esame degli estratti di mappa catastali acquisiti con le visure catastali storiche hanno permesso di affermare che i dati **sono risultati congrui** e corretti con la procedura esecutiva, resta da evidenziare tuttavia che la particella 162 all'attualità risulta soppressa a seguito di tipo mappale del 20/08/2009 prot. CS 0322204 e che la stessa ha generato le particelle 578-579-580 e risulta inoltre soppressa la particella 164 a seguito di tipo mappale del 11/04/2019 prot.CS0044478 generando la particella 638.

Gli estratti di mappa hanno dato un'univoca identificazione con i beni oggetto di procedura in sede di sopralluogo .

Si allegano visure catastali storiche con indicazione dei dati catastali delle ditte intestatarie precedenti all'atto di compravendita ed estratti di mappa catastale. (**allegato n.10 Cart.2**) .

RISPOSTA AL QUESITO N.4
IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE
PROVEDA AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO
CATASTALE.

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione estrapolata e da quella presente agli atti, non sono state riscontrate comunque difformità in capo agli estratti di mappa catastali che risultano congrui o alle planimetrie depositate in Catasto, ad eccezione fatta per piccole modifiche di tramezzatura nel vano adibito a locale magazzino del fabbricato adibito a ristorante (fg. 39 particella 348 sub.2 piano S1) , in quanto è stato rinvenuto un piccolo ripostiglio interno come retro bar realizzato con parete in cartongesso. E' utile



evidenziare inoltre che i locali spogliatoio e wc al di sotto del piano della piscina, non risultano accatastati. Alla luce di quanto esposto risulterebbe necessario procedere a nr. 2 variazioni catastali, 1) variazione per una migliore rappresentazione grafica, per la diversa destinazione di alcuni vani da magazzino a sala colazione sullo stesso immobile, benché a parere della sottoscritta CTU, le modifiche riscontrate, non sono causa di variazione alla categoria catastale, al classamento dell'immobile ed alla rendita attribuita. La quantificazione sommaria per l'aggiornamento catastale per una migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in questione si ritiene che ammonterebbe a circa euro 700.

2) tipo mappale e docfa per gli spogliatoi e wc sotto la piscina per un costo di circa euro 2.500.

Si può comunque affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati ai permessi di costruire ed alla documentazione catastale.

Si può affermare che gli immobili pignorati relativamente al loro stato di fatto rappresentano correttamente i terreni per come in effetti rappresentati negli estratti di mappa e nella documentazione catastale in atti.

RISPOSTA AL QUESITO N.5 INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Tortora è dotato di Piano Strutturale Comunale (Variante al Piano Regolatore Generale) adottata con deliberazione del C.C. nr. 1 del 09/01/2004 ed approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale nr. 2120 del 24/02/2005. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora è stato richiesto ed acquisito stralcio della Tavola V3 – Verifica degli Standard Centro Urbano (**allegato n.9 Cart. 2**) dove è visibile la zonizzazione dell'intero compendio immobiliare soggetto a procedura esecutiva.

In particolare dalla sovrapposizione della mappa catastale con lo stralcio dello strumento urbanistico si rileva la seguente utilizzazione urbanistica dell'area:

La particella **348 e 577** del foglio **39** ricadono in **sottozona D5- turistica di progetto**,

- ❖ *sono realizzabili in questa zona: ristoranti, alberghi, motels, purché congeniali all'eventuale intorno urbano, all'ambiente ed alle forme ed alle tipologie costruttive locali e tradizionali e strutture destinate all'accoglienza, alla ristorazione e ricreazione in genere. Sono altresì ammessi interventi di tipo agriturismo, con eventuali attività di piccola produzione di prodotti tipici locali e relativa commercializzazione e consumo. Sono altresì ammesse residenze in misura non maggiore del 30% della volumetria realizzabile. Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode. L'attuazione è comunque subordinata all'approvazione di un Piano preventivo di iniziativa pubblica e/o privata (PLC) con uno standard di verde di almeno il 20% della superficie.*

Si dovranno osservare i seguenti indici:

i.t.= 1,00 mc/mq i.f.= 1,5 mc/mq H max=11,00 mt. max piani =3

R.c.= 0,40 mq/mq distanza confini = 10,00 ml. Distanza da strade = 10,00 ml.

Parcheggi = 1mq per ogni mq di edificato

E' consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali connessi all'attività turistica, nel rispetto delle vigenti norme per l'accessibilità e la



sicurezza. I servizi tecnici e amministrativi connessi potranno comprendere spazi di esposizione e per eventuale vendita diretta, oltre agli uffici per i rapporti con il pubblico. Nelle aree libere è consentita la realizzazione di spazi a verde attrezzato.

Le particelle che concorrono a formare l'azienda agricola sono così distinte urbanisticamente :

la particella 108 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 154 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 338 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 163 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 186 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 189 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 219 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 578-579 (ex 162) del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 580 (ex 162) del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola- E4 Verde di tutela**
la particella 161 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola- E4 Verde di tutela**
la particella 165 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola-E4 verde di tutela – area R4-P4**;
la particella 638 (ex 164) del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola**;
la particella 166 del fg. 39 ricadente in zona **area R4-P4**;
la particella 182 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola- E4 Verde di tutela**;
la particella 183 del fg. 39 ricadente in zona **E4 Verde di tutela**;
la particella 184 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola-E4 verde di tutela-area R4-P4**;
la particella 185 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola- E4 verde di tutela**;
la particella 188 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola-E4 verde di tutela-area R4-P4**;
la particella 193 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola-E4 verde di tutela- area R4-P4**;
la particella 349 del fg. 39 ricadente in zona **E- Agricola-E4 verde di tutela- zona D5**;

Per tali zone agricole lo strumento urbanistico vigente prevede la seguente normativa:

❖ **E Agricola : Art. 17) Zone ed aree destinate all'attività ed alla produzione agricola e forestale**

Comprende la parte di territorio comunale con attuale caratteristica agricola nella quale si intende mantenere e valorizzare ulteriormente tale funzione.

*La disciplina urbanistica delle Zone E va integrata con specifica normativa che consenta la realizzazione di strutture per l'offerta agrituristica, e può essere dettagliata con la redazione di un apposito **Piano Attuativo Integrato di Sviluppo Agrituristico** di iniziativa comunale o, in mancanza, va concordata con l'Amministrazione Comunale la modalità di redazione di singoli progetti a finalità agrituristica.*

In particolare il P.A.I.S.A. deve contenere i seguenti elementi:

- a) *descrizione della situazione attuale con individuazione delle risorse socio-ambientali, delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde attuali, il numero di addetti impegnati e quello che si intende conseguire, obiettivi generali;*
- b) *interventi programmati, tempi di attuazione, tempi ed iniziative di sostegno;*
- c) *descrizione della situazione che si intende conseguire ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.*

Il Piano può essere di iniziativa privata e la indispensabilità di nuove costruzioni deve risultare da un Programma di sviluppo aziendale o interaziendale, o Piano d'Azienda.



Il P.A., oltre a quanto previsto per la richiesta di Permesso di costruire contiene la descrizione degli elementi aziendali essenziali come previsto per il PAISA, relativo alla dimensione aziendale, ed è approvato dal Sindaco che può rilasciare anche contestualmente il relativo Permesso di costruire.

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di Zone agricole.

Pertanto i fondi di un proprietario che siano separati tra loro, o divisi da una strada pubblica o di uso pubblico purché, in generale, compresi entro circoli di diametro di m. 800, ai fini del calcolo della cubatura massima ammissibile, devono intendersi accorpatisi a condizione che venga istituito un vincolo permanente di inedificabilità da trascriversi a cura e spese del proprietario.

L'applicazione delle regole dell'accorpamento fondiario non è ammissibile per fabbricati rurali che distano meno di 300 m. dal perimetro delle zone urbane edificabili.

Quando i terreni di cui al comma precedente insistono in territorio di Comuni diversi la Concessione è rilasciata dal Sindaco del Comune sul cui territorio è prevista la costruzione, previo assenso del Sindaco dell'altro Comune interessato, e nel rispetto dei rispettivi parametri.

Nella Zona E, in generale, sono consentite anche costruzioni residenziali isolate necessarie per la conduzione agricola e non, oltre che complessi aziendali agricoli per la lavorazione del prodotto agricolo, sempre nel rispetto dei limiti imposti dagli artt. 51 – 52 della L.R. n. 19/02.

Sono altresì consentiti insediamenti di tipo manifatturiero, di tipo fatturiero ed in genere di attività terziarie ed anche attrezzature sportive, queste ultime se connesse alle esigenze di permanenza della popolazione e di valorizzazione delle caratteristiche agricole ed agrituristiche della Zona.

Saranno comunque oggetto di manutenzione e preservazione dalla rimozione manufatti caratteristici o elementi di essi, che presentino tipologie e modalità di adattamento alle esigenze di produzione o di permanenza dell'uomo nell'ambiente tipico e tradizionale, come i sistemi di raccolta e conservazione dell'acqua piovana, falde ed elementi di coperture in genere, sistemi di irrigazione e antichi terrazzamenti per coltivazione, del tipo presente, ad esempio, lungo le rive e le coste della Fiumarella.

Nella Zona E sono pertanto ammesse nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, per far fronte alle necessità della produzione agricola, ed anche allo scopo di realizzare nuove opportunità per consentirne la sopravvivenza in condizioni decorose e civili.

Sono ammessi, in generale, sottotetti, seminterrati e interrati, se conseguenti a necessità tecnologiche o di igiene, di adeguamento per esigenze produttive, stoccaggio, ricovero animali e mezzi, rimessaggio auto.

Il P.S.C. indica le aree del territorio comunale ad espressa vocazione agriturstica, anche se l'agriturismo dovrà essere favorito dovunque come attività integrativa di quella agricola, e purché le necessità edilizie, di ristrutturazione ed eventuale ampliamento dei volumi esistenti e non più utilizzati ai fini agricoli, o di nuovi volumi, siano evidenziate con la redazione dell'apposito Piano d'Azienda che dimostri le finalità integrative del reddito attraverso l'esercizio di attività agriturstica complementare.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono comunque in generale consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, e limitati ampliamenti conseguenti alla necessità di adeguamento alle necessità igieniche o alla reale consistenza del nucleo familiare, se effettivamente residente, tranne nei casi diversamente disciplinati con apposite norme.



❖ **E4 Agricola boscata e cespugliata – Verde di Tutela**

La destinazione è agricolo-forestale, di rispetto e/o salvaguardia, di intervallo di sicurezza.

Nelle superfici boscate, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ed anche per le aree percorse dal fuoco, e' comunque vietata, di norma, la costruzione di edifici.

Sono ammesse attività di pascolo e riforestazione, quando compatibili con l'utilizzo agricolo, oltre alla manutenzione e miglioramento del verde.

In generale il loro carattere è di inedificazione assoluta.

Possono realizzarsi, però, percorsi ciclopedonali ed equestri, luoghi di sosta attrezzati, riserve e vivai, precari per deposito attrezzi, eventuali box per l'osservazione della natura e ricoveri d'emergenza lungo percorsi naturalistici, previo l'ottenimento del relativo Nulla Osta dell'Ispettorato Forestale.

sono favoriti interventi di consolidamento vegetale, ed anche idrogeologico, ed impianti, purché con modalità individuate e prescritte con esplicito elaborato a firma di tecnico esperto competente redatto a cura e spese del proponente, che non alterino l'equilibrio e la consistenza delle caratteristiche ambientali e morfologiche, non costituiscano disturbo visivo per il paesaggio e non siano nocivi per l'ambiente e per l'uomo (linee di alta tensione, ecc.)

Se vi sono immobili eventualmente notificati ai sensi del Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999, n. 490, per essi sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni che precedono, solo interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Restauro e Risanamento Conservativo.

Restano comunque ferme le disposizioni e le competenze di cui alle Leggi sopracitate e quant'altro per la tutela storico-artistica, documentaria e paesistica.

I progetti di nuove strutture o impianti da realizzare in aree ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modifiche e integrazioni, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un Geologo iscritto al relativo Albo Professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Viene allegato lo stralcio delle norme del PSC con stralcio planimetrico dell'area (**allegato n.9 Cart.2**).

RISPOSTA AL QUESITO N.6

INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora (CS) è emerso che l'immobile adibito ad albergo Fg.39 p.la 577 sub.1 è stato oggetto di interventi di realizzazione e modifiche in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- *Permesso di costruire e successive varianti n. 9001 del 25/10/2007, n. 4721 del 02/07/2008 (1^variante) D.I.A. prot.13950 del 20/10/2008 (2^variante); variante D.I.A. prot.4294 del 10/04/2009; Permesso n. 17525 del 20/08/2009 (3^ variante); S.C.I.A. in sanatoria prot.6062 del 10/06/2011; Permesso di costruire n.8711 del 04/07/2006 (Piscina ed annessi servizi); Permesso di costruire n.6679 del 22/10/2007 (variante alla realizzazione di piscina ed annessi) .E' stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 13/06/2011 n.reg.09/11.*



A seguito di verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che il fabbricato è conforme ai provvedimenti abilitativi concessi.

Per l'immobile adibito a ristorante fg.39 p.la 348 sub.1-2 sono stati emessi i seguenti titoli amministrativi:

- *Concessione edilizia n.15970/1590 del 02/05/2002 ; concessione edilizia di variante in c.so d'opera n.12159 del 230/02/2003. E' stato rilasciato Certificato di Agibilità del 30/06/2003 .*

A seguito di verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che il fabbricato è conforme ai provvedimenti abilitativi concessi; sono state rilevate alcune piccole variazioni di alcuni tramezzi per come già descritto nei paragrafi precedenti, ininfluenti alla conformità dell'immobile.

Per gli annessi agricoli adibiti a stalle inclusi all'interno del fondo agricolo risultano emessi i seguenti titoli concessori:

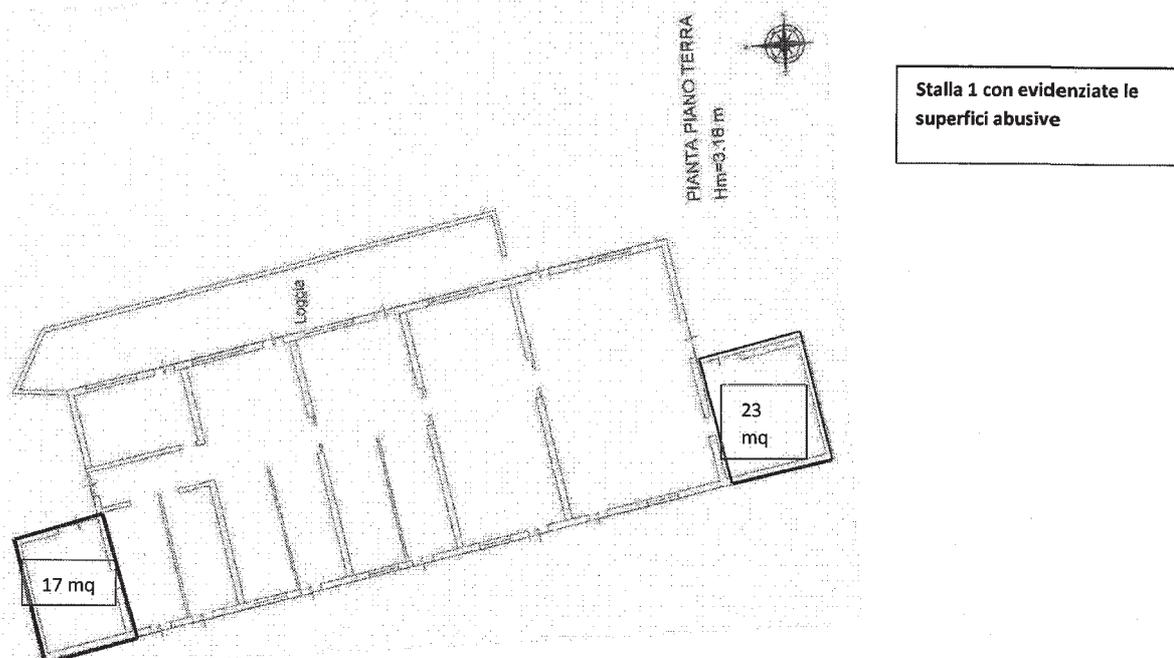
- *Concessione edilizia n.10164 del 12/12/2001. Non sono stati reperiti certificati di agibilità per gli annessi agricoli.*

A seguito di verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che gli immobili non sono totalmente conformi ai provvedimenti abilitativi concessi; sono state rilevate alcune piccole difformità nelle due stalle principali, riguardanti la realizzazione di n.2 depositi alla stalla n.1 (descrizione immobili) ed ad un piccolo vano chiuso ricavato nella stalla n 2 (descrizione immobili) adibito a vano magazzino.

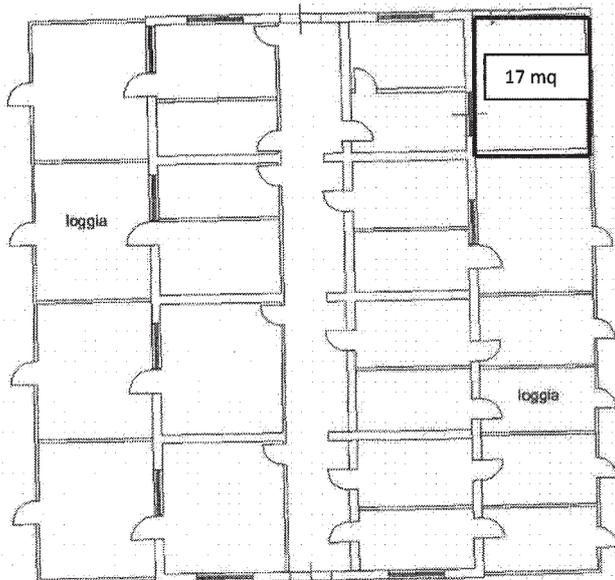
RISPOSTA AL QUESITO N.7

VERIFICHI IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LA POSSIBILITA' DI SANATORIA .

Le difformità rilevate a seguito di sopralluogo, interessano le due stalle principali all'interno del fondo agricolo. In particolare nella stalla n. 1 sono state inseriti due depositi di circa 17 mq. e 23 mq. alle due estremità della costruzione autorizzata ,per un'altezza di mt. 3,00.



Nella stalla n. 2 è stata chiusa una superficie di mq.17,00 per un'altezza media di mt. 2,73 adibita a magazzino.



Stalla n.2 con indicata la posizione e superficie abusiva

PIANTA PIANO TERRA
Hm ≈3.60 m

Le superfici abusive in totale risultano essere di mq. 57 per un volume complessivo di mc. 166,41.

Atteso lo strumento urbanistico vigente sia al momento dei lavori che ad oggi, è possibile naturalmente sanare questi modesti abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto opere che rispondono alla doppia conformità sia al momento dei lavori che ad oggi; la superficie del terreno agricolo che complessivamente ammonta a mq. 137.759 a norma dei parametri edilizi di zona permette di edificare mc.4.132,77, è quindi evidente che i 166,41 mc. edificati abusivamente necessitano di un suolo di mq.5.547, corrispondente allo 0,04% del totale, ben al di sotto della superficie occorrente.

Le spese per la sanatoria edilizia possono essere così distinte:

spese per oneri di sanatoria per mq. 57 /s.u.a. x 60% = mq.34,20(s.n.r.)

(mq. 34,20 x c.c. €/mq.236,09 x 5,5%)x 2= € 888,17 costo di costruzione in sanatoria

(mc. 166,41 x €/mc 4,66) x 2 = € 1.550,95 oneri di urbanizzazione in sanatoria

Oneri tecnici : € 2.000,00

Per un totale di euro : € 4.439,12



**RISPOSTA AL QUESITO N.10
ACCERTI SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO**

Allo stato attuale gli immobili destinati ad albergo ed a ristorante risultano gestiti direttamente dal Titolare e legale rappresentante della [REDACTED], come verificato in sede di sopralluogo. Per il fondo agricolo, vi è un contratto di locazione - contratto di affitto di fondo rustico particellare registrato in data 11/06/2018 serie 3T n.739 per la durata di anni 6 (sei) dal 04/04/2018 al 06/04/2024 come da ricerca effettuata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate a favore [REDACTED] per come evidenziato nel contratto allegato (**allegato n.4 Cart.1**), che al momento del sopralluogo risultava presente ed occupatore del fondo agricolo.

Le particelle pignorate, con gli immobili che vi insistono, componenti i 3 LOTTI, appartengono alla società debitrice in piena proprietà e per l'intero. Dalla relazione notarile prodotta agli atti dal creditore procedente e dall'esame delle visure catastali storiche si rileva che le particelle pignorate sono pervenute alla ditta debitrice per averle acquistate con atto di compravendita del 26/11/2001 trascritto in data 07/12/2001 ai nn.25861/20533 dal sig. [REDACTED] che a sua volta erano pervenuti giusto atto di vendita del 18/07/2000 trascritto il 04/08/2000 ai nn.15782/11673 dal sig. [REDACTED]

**RISPOSTA AL QUESITO N.11
OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO, ACQUISISCA IL
PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.**

Per la procedura in esame, non ricorre la casistica richiesta.

**RISPOSTA AL QUESITO N.12
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI
ARTISTICI,STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'.**

Da verifiche effettuate è emerso che sugli immobili non esistono vincoli artistici, storici ecc, né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc) né diritti di abitazione a favore di alcuno.

I vincoli urbanistici presenti sull'area risultano:

- Vincolo a scopo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267
- Vincolo zona di interesse archeologico (D.lgs 42/2004 art.142 comma 1, lettera m) protocollo di intesa MIBAC- Regione Calabria n.320 del 20/10/2012

**RISPOSTA AL QUESITO N.13
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Premesse alla valutazione

Procedimento di stima adottato

Lo scopo della presente Stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio, per una vendita giudiziale, ad esclusione dell'avviamento e dei beni mobili presenti all'interno.

Gli standard internazionali di valutazione, IVS e EVS, oggi recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari adottati da tutti i principali Istituti di Credito, ABI, Ordini Professionali ecc e di conseguenza dal mercato, impongono una gerarchia nella scelta dei metodi di valutazione secondo i propri standard. Nell'ordine gerarchico i procedimenti di valutazione si definiscono per prezzi, redditi e costi di costruzione ovvero Market Approach, Incom Approach, Cost Approach.

Il compendio oggetto della presente valutazione è costituito oltre che dal fondo agricolo con



annessi, da un fabbricato a destinazione alberghiera, ovvero un fabbricato classificato come a "Destinazione Speciale" cat. D/2 e C/1 per quanto riguarda la zona ristorante, e pertanto produttivo di redditività in relazione alla funzione che riveste.

Prenderemo in esame singolarmente i tre lotti definiti nel paragrafo precedente iniziando dal processo valutativo dell'immobile destinato ad albergo (**LOTTO 1**).

STIMA LOTTO 1

Le superfici e consistenze dell'albergo possono essere così distinte:

ALBERGO piano seminterrato

Camere	mq.129,90
Corridoi	mq. 45,30
Depositi	mq. 76,20
Locali wc	mq. 35,65
Locali tecnici	mq. 12,10
Terrazzi	mq. 46,00
Totale	mq.345,15

ALBERGO piano terra

Ricevimento-hall	mq. 61,10
Corridoi	mq. 37,90
uffici	mq. 7,20
Locali wc	mq. 39,10
Camere	mq.163,30
Terrazzi	mq. 59,40
Totale	mq.368,00

ALBERGO piano primo

Camere	mq. 204,90
Corridoi	mq. 37,90
Locali wc	mq. 45,10
Terrazzi	mq. 78,20
Totale	mq.366,10

ALBERGO piano secondo

Camere	mq. 82,70
Corridoi	mq. 11,30
Terrazzi	mq. 24,00
Totale	mq. 118,00

Superfici lorde P.S. $380,52 \times h. 2,70 = mc. 1027,40$

Superfici lorde P.T. $380,52 \times h. 2,90 = mc. 1103,50$

Superfici lorde P.1. $380,52 \times h. 2,80 = mc. 1065,45$

Superfici lorde P.T. $126,84 \times h. 2,00 = mc. 253,68$

Totale superfici lorde mq.1268,40 – totale mc. 3450,03



Per la valutazione in funzione della redditività/flussi di cassa, bisognerebbe conoscere con certezza una serie di parametri economici, che nella fattispecie non si hanno, ovvero:

- Numero delle camere occupate;
- Numero dei letti occupati nello stesso periodo;
- Percentuale delle camere e dei letti occupati;
- Fatturato complessivo;
- Costo del personale;
- Ricavato medio per camera;
- Altri parametri;

Gli Standard di Valutazione definirebbero per l'immobile in oggetto una valutazione per Redditi Incom Approach.

Il connotato "procedimento applicabile" appena rilevato, in primo luogo, però, esclude di prendere in esame quali possibili criteri di stima, l'aspetto economico e di reddito per mancanza di dati oggettivi, oltre che altri metodi di stima come probabile valore di trasformazione, di surrogazione e complementare non applicabili nel nostro caso.

Dei rimanenti criteri di possibile valutazione, deve prendersi atto della inapplicabilità anche del più probabile valore di mercato per stima sintetico-comparativa per mancanza di dati di riferimento ovvero di valori comparabili di immobili simili e di simili caratteristiche che nella zona non si hanno (Valutazione per prezzi o Market Approach). Con riferimento a quanto sopra precisato, si ritiene pertanto valido scegliere un procedimento sintetico, collegato al più probabile costo di costruzione deprezzato, scisso nei suoi elementi costitutivi (area di sedime del fabbricato con area cortilizia e costo di riproduzione deprezzato della costruzione) ovvero per Costi (Cost Approach).

Non appare errata l'assunzione di tale procedimento, in quanto anche se lo scopo della stima è accertare un valore di mercato e non un valore a costo di riproduzione, ai fini di una vendita giudiziale dell'immobile in oggetto, se si esaminano però le caratteristiche che contraddistinguono detto immobile si evince come trattasi di una costruzione ad uso alberghiero e cioè di un fabbricato di non ordinaria e corrente destinazione, essendo un bene utilizzato per particolari servizi.

Ne consegue che la domanda sul mercato, e soprattutto nella zona – contrada Sarre del comune di Tortora, dove lo stesso è ubicato, (che non è certamente Rimini e dintorni), 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.

Quanto sopra evidenziato comporta che sia per la costruzione sia per l'area sulla quale detta costruzione insiste non è possibile individuare il più probabile valore di mercato facendo riferimento a recenti trasferimenti di beni simili posti nella zona in quanto detti trasferimenti risultano di fatto inesistenti.

Ciò premesso, appare evidente come il presente giudizio di stima non possa articolarsi sul reperimento di dati comparativi elementari attinenti a valori di compravendita; ne consegue quindi che, giocoforza, è necessario riferirsi ad altre procedure, quella indicata sembra, a parere della sottoscritta, la più valida, tenendo conto anche della correlazione fra prezzo di mercato e costo di produzione:

Prezzo di mercato = costo di produzione +/- profitto.

Per la valutazione del costo di ricostruzione a mq o mc. si possono disporre di computi metrici estimativi o tabelle parametriche di incidenza su recenti pubblicazioni sul mercato per fabbricati di recente ultimazione e di uguali caratteristiche a quello oggetto di stima.



Disponendo dei suesposti dati è facile dedurre i costi di produzione unitari da utilizzare nel procedimento di stima adottato con riferimento a parametri sia di consistenza che di destinazione.

Precisato quanto sopra, è necessario evidenziare però che la risultanza di stima a cui perverremo si identificherà in un probabile costo/valore di mercato su l'ipotesi di un profitto uguale a zero.

Ipotesi questa valida unicamente nel caso di mercato perfetto, in libera concorrenza ed in periodo lungo.

Poiché nella realtà, un siffatto tipo di mercato non si verifica, non raggiungendo la contingente situazione economica un perfetto equilibrio, ne consegue che il costo di produzione di un fabbricato (nel caso edificio + area urbana) risulterà di fatto, tendenzialmente minore rispetto al più probabile valore di mercato.

In relazione a quanto sopra appare evidente come la risultanza della presente stima si identificherà con il minimo valore che il bene in oggetto attualmente può meritare sul mercato immobiliare.

Tale valore verrà aumentato di una percentuale, corrispondente ad un profitto, che tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della situazione economica in generale e quanto altro ritenuto necessario. Va da se, che oggi, il mercato immobiliare legato anche alla situazione economica generale è in fase di stallo se non di recessione.

Criteria di Stima

a) L'area di sedime del fabbricato che con il suo indice di fabbricabilità ha determinato la costruzione si valuta seguendo il criterio di stima sintetico più ricorrente, che consiste nel determinare il più probabile valore dell'area quale aliquota percentuale di incidenza sul valore del fabbricato presunto nuovo, analizzato in base alla sua realtà volumetrica e ai costi reali attuali

Come aliquota di incidenza si assume la percentuale del 12% quella minima prevista nelle tabelle parametriche, in considerazione della sistemazione esterna e consistenza volumetrica del fabbricato,

L'area di pertinenza del fabbricato dove lo stesso è stato edificato risulta completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi e le infrastrutture.

b) Costo di riproduzione o costruzione

Il costo a nuovo si rileva dalle tabelle parametriche a mq. o mc. dei costi di costruzione di immobili desunti da varie pubblicazioni ed espressione di conteggi e verifiche analitiche.

Si precisa che le tabelle sono riferite a fabbricati residenziali, che nella fattispecie, stante il tipo di finitura e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, più si avvicinano alla realtà.

Il sottoscritto, nei valori sotto assunti, oltre a tabelle parametriche sui costi al mc. rilevati sul mercato o da pubblicazioni tecniche (*A.Iovine M.Curatolo stima degli immobili urbani - tabelle parametriche per tipologie edilizie exeo Editore*); ha anche svolto una valutazione mediante computo metrico di massima stilato in proprio e le cui risultanze sono pressoché simili ai parametri presi in considerazione.

L'unità di misura presa per il calcolo è il mc. vv/pp.

c) Deprezzamento per vetustà.

Essendo stato l'intero immobile funzionale e completato nell'anno 2011, si assumerà un coefficiente di deprezzamento pari al 17%.



d) Profitto

Non è facile stabilire, nella situazione contingente, l'eventuale profitto da attribuire all'immobile, a lavori ultimati. In via precauzionale si assumerà una percentuale del 15%.

LA STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO DE QUO

Utilizzeremo nel nostro caso due metodi:

- Il criterio a costo di costruzione
- Il procedimento sintetico comparativo di stima a camera

procedimento: stima a costo di costruzione con stima sintetico comparativa a camera

Per un albergo, un'accurata analisi ed indagini effettuate conduce alla considerazione che l'incidenza dell'area per una struttura a quattro stelle influisce in €/mc 125-150 corrispondente a circa €/mq 400-500; per una struttura a quattro stelle, la volumetria ragguagliata occupata da una camera (omnicomprensiva) risulta essere di circa 150-250 mc vuoto x pieno, mentre la relativa superficie ragguagliata può essere assunta circa in 70-80 mq.

Per la tipologia in esame (hotel 4 stelle) si assume il parametro unitario pari ad €/mc.400 , come rilevabile da analisi di mercato , per le sistemazioni esterne, strettamente necessarie si considera la percentuale del 10%, questi dati, sono stati desunti da analisi riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi, in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione.

Per cui si ha: $(€400 \times 1,10) = €/mc. 440$, considerando un'altezza media di mt. 2,90, si ottiene $(€440 \times 2,90) = €/mq 1.276$

Incidenza spese tecniche ed oneri accessori (10%)

$(€/mq.1.276 \times 0,10) = €/mq.127,60$ somma totale $(€ 127,60 + €1.276) = €/mq.1.400,00$

Incidenza dell'area a mq di costruzione immobile a 4 stelle: 10% = €/mq.140

Spese notarili, maggiorazione per spese di registrazione ecc. (5%):

$(€ .140 \times 5\%) = € 7,00$

Totale $(€/mq.1.400,00 + €/mq.147,00) = €/mq.1547,00$

Profitto imprenditoriale 15%

$€/mq.1547 \times 15\% = €/mq 1.779,05$

Il valore unitario di **€/mq. 1.779,05**, rappresenta il più probabile valore di mercato riscontrabile per un albergo con caratteristiche a 4 stelle, volendo stabilire il valore a camera per tale tipologia, si osserva che per una struttura alberghiera a quattro stelle la superficie occupata da una camera risulta di 70-80 mq a seconda delle caratteristiche e dei servizi presenti (ascensori, saloni, ristoranti, ecc.).

Si ottiene pertanto il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera:

$€/mq.1.779,05 \times 70 \text{ mq} = €/camera 124.535$

Pertanto si ottiene:

camere n.27 x €/camera 124.535= € 3.362.445

a questo importo va detratto l'importo per deprezzamento in relazione alle varie categorie di opere e di impianti che è stato calcolato in circa il 17% del valore a nuovo:

si ottiene pertanto il seguente valore del complesso:

$€ 3.362.445 \times 0,17 = € 571.615,65$

€ 3.362.445,00 - € 571.615,65 = € . 2.790.829,35 (valore di mercato attuale)



VALORE COSTO DI COSTRUZIONE

(calcolo analitico delle superfici)

Fabbricato (albergo 4 stelle)

mc. 3.450 x €/mc. 440,00= €. 1.518.000,00 +

Area

€. 1.518.000 x 12 % x mq. 7.800,00(area sedime)= €. 1.420.848,00+

Sommano parziali €. 2.938.848,00

Deprezzamento per vetustà

€. 2.938.848,00 x - 17%= €. 499.604,00 -

Valore di costruzione €. 2.439.244,00 +

Profitto imprenditoriale

€. 2.439.244,00 x 15% = €. 365.886,00 +

VALORE TOTALE IMMOBILE €. 2.805.130,00

I due valori riscontrati nelle due stime parametriche, sono pressoché simili e non si pone il problema di una riconciliazione dei valori il valore finale sarà dato dalla media aritmetica dei due valori:

$$V_a = \frac{\underline{€.2.790.829,35} + \underline{€.2.805.130,00}}{2} = € 2.797.979,00$$

In conclusione per l'albergo può essere attribuito il più probabile valore di mercato di **€.2.798.000,00** in cifra tonda

STIMA LOTTO 2

L'immobile adibito a ristorante (**LOTTO 2**) sviluppa i seguenti dati metrici:

ristorante – piano seminterrato

Locale bar-ingresso	mq. 45,50
Sala colazione	mq.111,27
Sala	mq. 95,12
Deposito	mq. 44,80
Disimpegno	mq. 10,18
Locali magazzino	mq. 88,13



locali wc	mq. 29,14
Disimpegni	mq. 43,16
Locale magazzino	mq. 8,40
Locali celle frigo	mq. 16,10
Locale deposito	mq. 19,70
Totale	mq.511,50

ristorante – piano terra

Sala ristorante	mq.227,00
Cucina	mq. 55,00
Forno	mq. 15,80
Locali wc	mq. 10,30
Disimpegno	mq. 11,00
Lavaggio	mq. 12,05
Veranda-portico	mq.194,55
Totale	mq.525,70

Superfici lorde p.s. mq. 555,30 x mt. h.2,70 = mc. 1.499,31

Superfici lorde p.t. mq. 570,00 x mt. h.3.30 = mc. 1.881,00

Totale superfici lorde mq. 1125,00 totale volume mc. 3.380,31

procedimento: stima sintetico comparativa – valore di mercato

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, per il caso in esame **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi. Il valore di mercato degli immobili ad uso ristorante viene comunemente determinato, ricavando dalla media dei costi unitari noti di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del fabbricato da stimare.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

Il CTU, al fine di determinare il valore unitario dei parametri da utilizzare per i beni pignorati, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) su immobili ad uso ricettivo e residenziale in zona o in zone simili. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Per il fabbricato ad uso ristorante in oggetto occorre considerare che i dati raccolti riguardano delle strutture ricettive con cucine e sale da pranzo dimensionate al numero di persone ospitabili, mentre nel nostro caso la presenza di una cucina (di 53,00 mq oltre ad un forno da pizzeria) e di un'ampia superficie destinata alla ristorazione (433,39 mq di sale da pranzo e più di 194 mq di veranda) permette di accogliere numerosi clienti anche non ospitati nell'albergo. La possibilità di servire un numero consistente di clienti esterni rappresenta una caratteristica di straordinarietà il cui valore deve essere aggiunto al valore ordinario. Nel nostro è possibile considerare la presenza di un ristorante autonomo, ben distinto dal resto dell'immobile, vendibile separatamente o che risulta di per sé stesso valutabile, ma si può procedere con la



correzione percentuale del valore ordinario dell'intero fabbricato. Molto più semplice sarebbe stato il calcolo con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi ma per la struttura ricettiva non si hanno dati certi perché se ne possa utilizzare il reddito aziendale. Si effettuerà quindi una aggiunta al valore ordinario utilizzando la percentuale del 5 % determinata considerando le differenze rispetto all'ordinarietà dei prezzi di altri beni di diversa.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili riporta un valore:

risultato interrogazione anno 2019 semestre 1

provincia: COSENZA

comune: TORTORA

fascia/zona: suburbana CENTRO STORICO /C.SO GARIBALDI/VIA MONASTERO

codice di zona: E1

microzona catastale: 0

destinazione : commerciale

Tipologia	Stato	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		(€/mq)			(€/mq x mese)		
	Conservativo	Min	Max	Min	Max		
Negozi	normale	590	890	3,8	6	L	

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite attraverso i dati estratti dalle Agenzie Immobiliari - siti internet

- 1) requot.com quotazione media immobili simili valore €/mq 992,50
- 2) Borsino immobiliare.it quotazione media immobili simili valore €/mq 870,00
- 3) Idealista.it quotazione media immobili simili valore €/mq 827,00

La valutazione delle Agenzie è da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicina alla libera contrattazione di mercato.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Per la determinazione delle superfici si opera il ragguaglio pari ad 1,00 per la superficie lorda del locale, con applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,00.

Considerati i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per locali commerciali in Provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Tortora, in stato di conservazione normale, in zona semicentrale oscilla tra un **valore minimo di euro/mq 590** ed un **valore massimo di euro/mq 890**, in riferimento alla superficie lorda.

Viste le caratteristiche dei beni, considerato lo stato di conservazione, che al momento del sopralluogo appare in condizioni buone, vista la presenza di finiture di qualità, vista la presenza di impianti, di finiture di pregio, vista la destinazione commerciale dell'immobile, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore massimo dei valori desumibili tra la quotazione di mercato massima e minima.



descrizione dei beni	Superficie lorda [mq]	Superficie netta[mq]	Coefficiente correttivo
Locale commerciale Piano seminterrato-terra	1125,30	1037,20	0,00
SUPERFICIE TOTALE LORDA			1125,30
SUPERFICIE TOTALE NETTA			1037,20

Facendo la media tra il valore ottenuto con la prima e la seconda metodologia, senza applicazione di valori correttivi o decurtativi si può applicare il seguente prezzo base.

$$A (V1+V2+V3)/3 = (\text{€/mq } 992,5 + \text{€/mq } 870,0 + \text{€/mq } 827,0)/3 = \text{€/mq } 896,50$$

dal borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

$$B (\text{€/mq. } 590,00 + \text{€/mq } 890)/2 = \text{pari ad } \text{€/mq } 740,00$$

$$(A+B)/2 = \text{€/mq. } 896,50 + \text{€/mq. } 740,00) / 2 = \text{€/mq. } 820,00 + 5\%$$

= €/mq 860,00 valore finale per il calcolo del prezzo base

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi. I coefficienti, metodologicamente corretti, non possono e non devono stravolgere un valore medio che, nella maggior parte dei casi tiene già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti il bene in oggetto, ma per le abitazioni che oggettivamente hanno delle condizioni di demerito come l'immobile oggetto di stima, si ritiene necessaria l'applicazione.

In riferimento all' 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);" si ha:

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1 oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8 oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5 oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3 oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0 piano terreno 0,2 2 piano primo 0,4 piano intermedio 0,5 piano ultimo 0,8 piano attico 1



Il coefficiente correttivo **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti **K1 (taglio superficie)** e **K2 (livello di piano)** ed è calcolato sulla base della seguente formula:
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0 + 3 \times 0,0) / 4$; $K = (0 / 4) = 0,00$ coefficiente correttivo.

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

SUPERFICIE COMMERCIALE X COEFFICIENTE CORRETTIVO X VALORE €/MQ =

VALORE IMMOBILE ADIBITO A RISTORANTE (LOTTO 2)

Mq.1125,30 X €/mq 860,00 = € 967.758,00 x 47,8% = € . 505.169,67

Al valore così ottenuto va applicato un coefficiente di deprezzamento del 47,8 per vetustà calcolato sulla base della formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. e riportata dalle più accreditate fonti in materia, che verrà esplicitata nel paragrafo successivo

Valore area di sedime sistemata a parcheggio e giardini 12% del valore dell'immobile

€ 967.758,00 x 12% = € 116.130,00 (circa €/mq 28,65)

SOMMANO € 505.170 + € 116.130,00 = € 621.300,00 valore complessivo LOTTO 2

(euro seicentoventunomilatrecento/00)

STIMA LOTTO 3

procedimento: stima a costo di costruzione – sintetico comparativa

Azienda agricola con terreno ed annessi rurali estensione di mq. 137.759, comprensivo di manufatti adibiti a stalle (stalla 1 mq.343,00) (stalla 2 mq.196) (stalla 3 mq. 46)

Come già descritto l'azienda è dotata dei seguenti fabbricati rurali comprendenti:

1. Stalla per suini per una superficie coperta di complessivi mq. 343, trattasi di una costruzione in muratura con copertura a tetto, con nr. 2 depositi in aderenza sui lati opposti alla costruzione principale;
2. Stalla per suini per una superficie coperta di mq. 196,00 in muratura e solai in latero cemento
3. Pollaio in muratura a due livelli di piano con copertura a tetto di mq. 46;
4. Manufatti diruti (non influenti sul grado di stima complessiva del fondo)

I fabbricati sono tutti in buono stato di conservazione e manutenzione e la loro consistenza appare adeguata alle ordinarie necessità aziendali.



Il loro valore di costo di ricostruzione dei manufatti a nuovo viene stimato in €/mq 190,00, come riassunto nella tabella 1 allegata, estratta dal Prontuario dei valori unitari di mercato (rif. Ottobre 2016)

dell'Agenzia delle Entrate Regione Calabria per costruzioni strumentali asservite al fondo agricolo, analizzato, inoltre da computi metrici estimativi, sulla base del Prezzario Regione Calabria OO.PP. 2017 (ultimo disponibile) svolti a parte dalla sottoscritta.

TABELLA PRONTUARIO VALORI UNITARI DI MERCATO PERE COSTRUZIONI AGRICOLE (fonte Agenzia delle Entrate)

a)	Manufatti per la custodia delle piante, qualora non assimilabili a serre: strutture metalliche prefabbricate comprensive di impianti. Superfici coperte pavimentate fino a mq 5.000,00 (vita utile anni 40)	da € 60,00 ad € 90,00 al mq
b)	Stalle e fienili semiaperti, muratura con tetto in onduline metalliche	da € 40,00 a € 80,00 al mq
c)	Stalle e fienili in muratura semiaperti con tetto in legno e tegolato	da € 50,00 a € 90,00 al mq
d)	Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in onduline metalliche	da € 60,00 a € 100,00 al mq
e)	Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in legno e tegolato	da € 90,00 a € 130,00 al mq
f)	Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in legno e tegolato	da € 100,00 a € 160,00 al mq
g)	Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto metallo e cobentato	da € 110,00 a € 190,00 al mq
h)	Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in metallo e cobentato	da € 120,00 a € 220,00 al mq
i)	Stalle, fienili e depositi in muratura, solaio in c.a. e laterizi	da € 130,00 a € 250,00 al mq
l)	Concimale e porciaie aperte	da € 15,00 a € 30,00 al mq
k)	Concimale e porciaie aperte con pilastri in muratura, in legno o in metallo, con tettoia in legno e tegolato o in onduline metalliche	da € 30,00 a € 45,00 al mq
j)	Concimale e porciaie semiaperte in muratura; con tettoia in legno e tegolato o in metallo	da € 35,00 a € 60,00 al mq
m)	Porciaie in muratura con tettoia in legno e tegolato o con copertura metallica ..	da € 70,00 a € 100,00 al mq
n)	Vasca di raccolta acque in muratura	da € 10,00 a € 30,00 al mc
o)	Vasche o fosse di raccolta acque in calcestruzzo di qualsiasi capacità	da € 15,00 a € 40,00 al mc
p)	Silos con base cementizia comprensiva di fondazioni	da € 20,00 a € 50,00 al mq <small>(a questi importi verrà sommato il valore del solaio: € 10,00 al mc. se con pannelli in metallo; € 20,00 al mc. se con pannelli in cemento prefabbricati)</small>

tipologia	Superficie	Costo unitario	Costo complessivo
Stalla 1	mq. 343	€ 190,00	€ 65.100,00
Stalla 2	mq. 196	€ 190,00	€ 37.240,00
Stalla 3	mq. 46	€ 190,00	€ 8.740,00

Analisi in base a computo metrico di massima (Prezzario Regione Calabria OO.PP. 2017)

Computo metrico svolto su Stalla n.1 di mq. 343 : (€/mq. 188,00)

scavo e fondazioni	€ 22.000,00
Muratura	€ 15.600,00
solai	€ 19.400,00
intonaci	€ 7.400,00
Totale complessivo	€ 64.400,00

Al totale complessivo ottenuto sarà applicato un coefficiente di deprezzamento (Kv) totale, calcolato sulla base della formula che verrà esplicitata nel paragrafo successivo pari al 15%.

Dall'analisi svolta, si può adoperare il valore medio contenuto nella tabella evidenziata che va da un minimo di €/mq. 130 ad un massimo di € 250 con un valore medio adoperato di € 190,



congruo con il valore emerso dall'analisi svolta con un computo metrico di massima sul manufatto denominato STALLA 1, redatto dalla sottoscritta (**allegato n. 14 Cart.2**).

Oltre ai suddetti immobili, di fatto effettivamente strumentali all'azienda, sul fondo sono presenti altri fabbricati rurali, semidiruti, non utilizzati, ma suscettibili ad essere riattati per esigenze aziendali. In relazione a tale potenzialità del fondo, l'incidenza di questi ruderi è trascurabile nell'analisi per la determinazione del valore complessivo. (annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo). Per la valutazione dei terreni, la sottoscritta, ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Cosenza per l'anno 2014 (ultimi dati VAM disponibili pubblicati per la Provincia di Cosenza) tenendo conto però che i VAM non costituiscono un preciso riferimento e quindi non potendo essere utilizzati come unica fonte per poter stimare un immobile, rappresentano comunque un utile strumento per la consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n.7 (dove ricadono i terreni oggetto di stima) ed in riferimento ai vari tipi di colture indicati catastalmente risulterebbero i seguenti Valori Agricoli Medi (VAM):

uliveto	Vam €/ha 15.154,05	Valore €/mq. 1,51
Seminativo	Vam €/ha 5.953,00	Valore €/mq. 0,28
Pascolo arborato	Vam €/ha 5.195,67	Valore €/mq. 0,52
Seminativo irriguo	Vam €/ha 10.499,59	Valore €/mq. 1,04
Seminativo arborato	Vam €/ha 9.308,82	Valore €/mq. 0,93
Incolto	Vam €/ha 2.056,00	Valore €/mq. 0,20
querceto	Vam €/ha 5.412,16	Valore €/mq. 0,54

Quadro di insieme dei Valori Agricoli Medi Provincia di Cosenza

Tipologia	R.A. N.1	R.A. N.2	R.A. N.3	R.A. N.4	R.A. N.5	R.A. N.6	R.A. N.7	R.A. N.8	R.A. N.9	R.A. N.10	R.A. N.11	R.A. N.12	R.A. N.13	R.A. N.14	R.A. N.15	R.A. N.16	R.A. N.17	R.A. N.18	
Arancio	---	---	---	---	---	---	1.393,30	91.451,94	---	63.865,33	26.994,90	22.916,53	37.393,31	47.302,29	68.889,34	43.302,23	31.503,77	49.991,88	
Bacchicoltura	3.040,13	5.428,05	3.334,53	2.377,03	2.273,94	1.144,00	2.163,11	2.211,71	6.094,43	4.694,39	4.169,38	1.468,78	8.284,15	5.085,25	2.255,54	1.468,78	3.010,07	1.988,76	4.527,51
Bambusacee	4.879,19	4.263,30	4.065,09	3.856,26	4.879,19	4.843,21	1.823,18	1.572,83	4.113,34	6.336,35	4.189,84	5.843,12	5.303,92	3.494,29	---	4.671,91	4.113,34	4.764,20	---
Bambusacee	---	---	---	1.864,51	---	2.221,30	---	---	3.927,51	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Canapa	---	---	---	---	---	---	11.630,32	3.280,34	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	9.338,38
Castagno da olio	8.126,48	9.092,43	6.336,35	7.444,83	8.334,17	5.149,86	6.622,81	6.660,84	6.661,84	7.951,15	---	6.174,86	6.337,57	5.994,17	---	4.966,29	4.944,95	6.494,59	---
Cherise	8.126,48	8.535,43	10.899,59	11.208,51	14.379,86	12.712,26	8.161,21	4.829,32	16.994,18	---	12.238,73	11.149,61	12.332,73	15.511,15	13.239,69	12.339,73	---	16.672,81	13.651,11
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	5.783,31	1.205,92	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	13.113,92	11.102,43	15.427,16	13.536,40	19.267,29	21.729,89	7.755,89	17.231,89	11.151,89	59.669,24	11.286,09	14.238,19	14.338,19	15.314,54	14.095,24	12.297,43	14.209,10	11.151,40
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	1.111,11	6.611,11	29.215,11	15.421,11	11.236,11	26.736,11	39.216,11	26.256,11	39.216,11	56.611,11	29.736,11	26.736,11	26.511,11
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruttifero	---	---																	

Procedura Esecutiva Immobiliare n°37/2015 R.G.E.I. Tribunale di Paola (CS)

Segue Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tip. di coltura	R.A. N.1	R.A. N.2	R.A. N.3	R.A. N.4	R.A. N.5	R.A. N.6	R.A. N.7	R.A. N.8	R.A. N.9	R.A. N.10	R.A. N.11	R.A. N.12	R.A. N.13	R.A. N.14	R.A. N.15	R.A. N.16	R.A. N.17	R.A. N.18	R.A. N.19	R.A. N.20	
Pascolo	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Pascolo arb.	10.499,25	9.033,65	11.298,51	10.174,85	10.716,08	10.922,56	11.457,00	10.493,51	10.834,32	10.844,32	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00	11.440,00
Querceto	4.762,52	8.118,24	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52	4.762,52
Seminativo	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23	4.254,23
Seminativo arb.	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38	4.953,38
Seminativo irriguo	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25
Seminativo incolto	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25	10.499,25
Uva	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16
Uva arb.	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16
Uva irrigua	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16
Uva incolta	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16	13.402,16
Vigneto	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31
Vigneto arb.	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31
Vigneto irriguo	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31
Vigneto incolto	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31	14.829,31

La sottoscritta ritiene però che tali valori vadano congruamente aumentati per i seguenti motivi:

- a) La coltura prevalente di alcune particelle risulta ad oggi variata (per come è emerso dallo stato dei luoghi in fase di accesso), in quanto nel tempo ha subito variazioni che hanno interessato gran parte del terreno stesso, inserendo anche un vigneto.
- b) Il VAM (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso l'area venga coltivata direttamente dalla proprietà (art. 45 comma 2 lett.d del DPR 327/2001)
- c) Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per quanto attiene il punto b) la sottoscritta ritiene che la triplicazione dei VAM debba comunque applicarsi, anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno, ciò perché il ricorso all'applicazione dei VAM è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

In definitiva considerando le originarie colture del terreno si ottiene un valore a mq. pari a :

uliveto	Vam €/mq. 1,51 x 3	Valore €/mq. 4,54
Seminativo	Vam €/mq. 0,59 x 3	Valore €/mq. 1,77
Pascolo arborato	Vam €/mq. 0,52 x 3	Valore €/mq. 1,56
Seminativo irriguo	Vam €/mq. 1,04 x 3	Valore €/mq. 3,12
Seminativo arborato	Vam €/mq. 0,93 x 3	Valore €/mq. 2,79
Incolto	Vam €/mq. 0,20 x 3	Valore €/mq. 0,61
Querceto	Vam €/mq. 0,54 x 3	Valore €/mq. 1,62

Avremo nel caso un valore singolo per il terreno in oggetto così distinto:

tipologia	Superficie	Valore €/mq	Valore complessivo
uliveto	Mq. 9377	€/mq 4,54	€ 42.666,00
Seminativo	Mq. 12720	€/mq 1,77	€ 22.515,00
Pascolo	Mq. 47722	€/mq. 0,84	€ 40.086,48
Pascolo arb.	Mq. 22457	€/mq. 1,56	€ 35.032,92
Seminativo irriguo	Mq. 13910	€/mq. 3,12	€ 43.399,20
Seminativo arborato	Mq. 30287	€/mq. 2,79	€ 84.500,73
Incolto	Mq. 180	€/mq. 0,61	€ 110,70
querceto	Mq. 720	€/mq. 1,62	1.166,40
Fabbricati rurali	Mq. 386	//////////	//////////
Totale complessivo	Mq. 137759	valore	€ 269.474,00



La media dei valori unitari della tabella soprastante porterebbe ad un valore medio del terreno di € /mq 2,10; questi valori, vanno corretti ed aumentati congruamente per le seguenti motivazioni:

- 1) L'azienda nel complesso è suscettibile di produrre reddito, in quanto risulta ad indirizzo zootecnico e di fatto i terreni hanno subito modifiche alle colture avendo anche una porzione a vigneto;
- 2) Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- 3) I V.A.M. ultimi disponibili per la Provincia di Cosenza sono riferiti all'anno 2014, pertanto suscettibili di una modesta percentuale di incremento;
- 4) I valori di mercato, da indagine diretta, presso siti internet ed operatori di settore fissa il valore di mercato dei terreni agricoli per la zona in esame ad €/mq. 5,00-5,50.

fonte internet : idealista.it



Terreno in Loc. San Quaranta, s.n.c. Tortora
55.000 €
10.000 m2 Non edificabile
Tortora - Frazione San Quaranta. Proponiamo in VENDITA terreno agricolo, circa 11.000 mq. Sul fondo pianeggiante, di facile accesso da
☎ 09841950249

L'analisi di queste particolarità con conseguente correzione, porterebbe il valore medio del terreno in questione ad **€/mq. 3,00**

Il valore unitario dell'intero fondo costituito dalle particelle 108,154,161,578-579-589(ex 162),163,638(ex 164),165,166,182,183,184,185,186,188,189,193,219,338,349 del foglio 39 può essere così stimato:

terreno agricolo	mq.137.759 x €/mq. 3,00	= €.	413.277,00
annesso rurale (stalla 1)	mq. 393	= €.	65.100,00 - 15%
annesso rurale (stalla 2)	mq. 196	= €.	37.240,00 - 15%
annesso rurale (stalla 3)	mq. 46	= €.	8.740,00 - 15%

per un valore complessivo di =€. **507.695,00**



**RISPOSTA AL QUESITO N.14
INDICAZIONE DELLE CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI E DEI CRITERI DI
STIMA, OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA.**

I criteri di stima adoperati, per la valutazione delle singole porzioni esegutate, sono state descritte nei paragrafi precedenti, si è proceduto tuttavia analizzando i seguenti procedimenti:

1) Stima secondo il valore di mercato

La stima del valore di mercato più probabile (secondo criteri di libero mercato) dei beni in oggetto viene effettuata partendo da un valore "grezzo" da elaborare, dalle valutazioni ufficiali disponibili e cioè:

- a) Per i FABBRICATI (Comune di Tortora)
l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) elaborato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza;
Il Borsino Immobiliare Italiano
- b) Per i TERRENI (Comune di Tortora)
Il V.A.M. (Valori Agricoli Medi) annualità 2014 (ultimo disponibile per la Provincia di Cosenza) elaborato dall'Agenzia del Territorio
Il Prezzario Regionale OO.PP. anno 2017 per la comparazione dei prezzi per la stima a costo di costruzione degli annessi agricoli.
- c) Dove non esista valutazione ufficiale di riferimento, si è proceduto con metodo "comparativo", per similitudine, cioè con valutazioni consolidate e ragionevolmente comparabili, eventualmente integrato da considerazioni sul valore intrinseco (tipologia, caratteristiche, finiture ecc.) comunemente riconosciuto al bene stesso; ed estrinseco (mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio , etc.)

Nel caso di alberghi o strutture ricettive simili, si adotta la stima utilizzando il parametro a camera deprezzando il relativo valore.

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, viene utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) per gli edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

La formula viene contemperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della "scomposizione", che generalmente corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a tutte le tipologie di immobili di tipo produttivo e terziario.

$$D = \frac{(n/Eu \times 100 + 20)^2}{140} - 2.86$$

D = deprezzamento totale ; n=età del fabbricato ; Eu = vita utile del fabbricato

Per il calcolo del deprezzamento per vetustà del fabbricato destinato ad albergo e ristorante, si è utilizzato in contemporanea il metodo della scomposizione, significando che nel compendio immobiliare vengono individuate le quattro categorie di opere, la cui incidenza percentuale sull'intera struttura risulta la seguente:

strutture				30%
finiture e complementi		35%		
impianti civili			35%	



Per ciascuna delle precitate categorie viene riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta alla attualità. Viene quindi calcolato il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria:

albergo

D strutture = $(8/100 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 2,75$ (3%)

D finiture = $(8/ 20 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 22,85$ (23%)

D impianti = $(8/ 20 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 22,85$ (23%)

Categoria di opere	Coefficiente di deprezzamento	Coefficiente %	Coefficiente Deprezzamento parziale
Strutture	3%	30%	0,9%
Finiture e completam.	23%	35%	8,5 %
Impianti civili	23%	35%	8,5%
Totale coefficiente deprezzamento			17%

ristorante

D strutture = $(16/100 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 6,50$ (6%)

D finiture = $(16/ 20 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 68,5$ (68%)

D impianti = $(16/ 20 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 68,5$ (68%)

Categoria di opere	Coefficiente di deprezzamento	Coefficiente %	Coefficiente Deprezzamento parziale
Strutture	6%	30%	1,8%
Finiture e completam.	68%	35%	23 %
Impianti civili	68%	35%	23%
Totale coefficiente deprezzamento			47,8%

Annessi rurali

D strutture + finiture = $(18/60 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 14,99$ (15%)

(per gli annessi rurali si è calcolata una età utile media del fabbricato a 60 anni)

Le percentuali determinate sono state sottratte ai valori complessivi stimati.

Gli immobili al momento del sopralluogo si mostravano in buone condizioni di conservazione e manutenzione generale, le aree esterne sono molto ben curate , destinate a parcheggi, aree verdi, aree pavimentate e sistemazione con viabilità esterna.

Al complesso alberghiero è annessa inoltre una piscina con servizi wc e spogliatoi.

Le indagini di mercato hanno preso in considerazione i diversi aspetti economici generali in cui versa il settore, pertanto nell'esprimere il giudizio di stima si sono considerati gli immobili nello stato di fatto in cui essi versano, ritendendoli di fatto coerenti con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.

Lì 17/11/2020

il C.T.U.
Arch. Manuela Lento



RIEPILOGO FINALE PER LA VENDITA:

Lotto 1

Compendio immobiliare destinato ad albergo, con area di pertinenza annessa destinata a corte, con piscina, zone a verde e terrazze a livello sito in contrada Sarre del Comune di Tortora (CS),

in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 577 sub.1-2-3

- **L'immobile si sviluppa complessivamente su mq. 1197,25 di superficie utile (S.U.) , mq. 1268,40 di superficie interna lorda (SIL) e mc. 3450,00 di volume vv/pp, e per un totale di n. 27 camere per complessivi n. 51 posti letto, con relativi servizi e accessori, nonché locali sottotetto praticabili, piscina esterna con servizi.**

VALORE DEL LOTTO	€. 2.805.000,00
-------------------------	------------------------

(duemilionioctocentocinquemilaeuro)

Lotto 2

Compendio immobiliare destinato a ristorante, con area di pertinenza annessa destinata a corte, zone a verde e giardino a livello sito in contrada Sarre del Comune di Tortora (CS),

in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 348 sub.1-2-3

- **L'immobile si sviluppa complessivamente su mq. 1037,20 di superficie utile (S.U.) , mq. 1125,30 di superficie interna lorda (SIL) e mc. 3.380 di volume vv/pp, con relativi servizi e accessori, nonché locali tecnici, cucina , forno.**

VALORE DEL LOTTO	€. 621.300,00
-------------------------	----------------------

(seicentoventunomilatrecentoeuro)

Lotto 3

Compendio immobiliare formato da terreno agricolo con annessi rurali adibiti a stalle , per una superficie complessiva di mq. 137.759

- **in Catasto terreni al foglio 39 particelle 108-154-161-163-165-166-182- 183-184-185-186-188-189-193-219-338-349 ed in Catasto fabbricati al fg.39 particella 578 sub.2-579 sub.2 -580 -638 sub.1-638 sub.2- 638 sub.3**

VALORE DEL LOTTO	€. 507.695,00
-------------------------	----------------------

(cinquecentosettemilaseicentonovantacinque)

Lì 17/11/2020

IL CTU

Arch. Manuela LENTO

