CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI PAOLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE – RUOLO GENERALE N° 76/2020

Oggetto dell'incarico

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica LAINO del Tribunale Ordinario di Paola, con il provvedimento del 04/01/2021, nomina l'ing. Sabrina VOMMARO MARINCOLA iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al , come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 76/2020.

La procedura esecutiva è vertente tra (nel seguito **creditore**) contro nel seguito **debitore**).

Il CTU è stato nominato al fine di redigere la presente relazione tecnica di stima del valore di mercato dei beni pignorati al debitore. Il CTU ha inizialmente provveduto ad effettuare gli opportuni accertamenti ed indagini, anche presso gli uffici pubblici competenti al fine di ottenere le informazioni propedeutiche al sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione.

I beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento (*allegato 9*) del , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data il , sono consistenti in:

- Immobili di categoria catastale D/8 (fabbricati con necessità speciali, legate per esempio a un'attività commerciale e che non sono soggetti a cambio di destinazione. Nel caso in questione trattasi di strutture

ricettive – ristorative e sportive) ubicate in C.da La Bruca snc, poste al piano terra, al piano primo e secondo, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 367 sub. 3 e part. 620 sub 3, Rendita: € 30.164,00.

- Immobile di categoria catastale D/1 (cabina elettrica) ubicato in località Bruca-Menestalla SNC, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 906 sub. 1, Rendita: € 81,20.
- Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 920 sub. 1, Rendita: € 1.328,00.
- Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 921 sub. 1, Rendita: € 430,00.
- Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 922 sub. 1, Rendita: € 280,00.
- Immobile di categoria catastale C/2 (magazzino, deposito) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e primo e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 928 sub. 1, Classe: 2, Consistenza: 86 mq, Superficie Catastale Totale:127 mq, Rendita: € 204,31.

Le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, hanno avuto concreto inizio in data presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ed hanno avuto prosieguo per i giorni Tali accertamenti sono stati utili al fine di acquisire gli elementi tecnici oggettivi necessari alla redazione dell'elaborato peritale, come da verbali di sopralluogo.

In evasione all'incarico conferitogli di seguito il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni oggettive riscontrate in merito, cercando di fornire ogni elemento utile ai fini di causa.

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

Quesito A.1

Sulla base della documentazione acquisita agli atti e degli accertamenti esperiti emerge che gli immobili di cui sopra, risultano interessati come si evince anche dalla certificazione notarile (*allegato 11*), dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** – A favore della con sede in e contro nato a per Euro di cui Euro per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 13 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio in Lauria, in data

- **Ipoteca volontaria** ... a favore di [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted]; per Euro [redacted] di cui euro [redacted] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 19 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted] Notaio in Lauria, in data [redacted]
- **Ipoteca in rinnovazione** [redacted] – a favore di Intesa [redacted] (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro [redacted] con sede in [redacted] Euro 1.342.787,94 di cui Euro 671.393,97 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito di [redacted] Notaio in Cosenza, in data [redacted]
- **Pignoramento immobiliare n. 17458 del 14/10/2020** a favore: [redacted] con sede in [redacted] e contro: [redacted] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Paola, in data [redacted]

Dalla verifica della documentazione notarile e dal confronto tra censimento catastale e le trascrizioni contenute, non emergono difformità né mancanze e/o carenze da evidenziare.

Quesito A.2

Il CTU ha acquisito il titolo di possesso dei beni (*allegato 10*) a favore della Società debitrice, con sede in per 1/1 di piena proprietà trasferiti alla stessa da nato a costituito dall'atto notarile pubblico di Conferimento In Società a rogito Notaio in Diamante (CS), del , trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il al n. di formalità. Ancor prima il Signor aveva ottenuto i beni attraverso dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Scalea e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il al n. di formalità, a seguito della morte del padre nato a di deceduto il che deteneva 1/1 di piena proprietà.
La successione assegnava i di proprietà ed di nuda proprietà a favore di ed di usufrutto a favore di In data è deceduta la pertanto l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà del

Quesito A.3

In merito a tale verifica documentale, il CTU può affermare che:

a) L'acquisizione dell'estratto di matrimonio non è necessaria in quanto l'intestatario dei beni è una persona giuridica.
b) Si è proceduto all'acquisizione della visura camerale storica in quanto l'intestatario dei beni pignorati è una persona giuridica. (*allegato 12*).

Quesito A.4

Il CTU non ha reperito documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, in quanto è già presente opportuna certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc redatta dal dott. Notaio in Perugia, in data (*allegato 11*)

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Quesito B.1.1 - Quesito B.1.2

Dalle attività propedeutiche di verifica e dalla disamina dei documenti catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate, oltre che dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti, il CTU ha appreso che gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un grande complesso ricettivo-ristorativo e sportivo, composto da una sala ristorante con annessa cucina e bar, strutture ricettive tra cui camere e mini appartamenti, chiesa, vecchi granai, due campi da tennis con tribuna, piscina, spogliatoio con servizi igienici, un campo da calcetto, due campi di bocce, due campi per cavalli, un campo di tiro con l'arco, tre tettoie con impianto fotovoltaico e cabina di trasformazione, magazzino e cabina elettrica dell' Enel, tutte collocate in un grande parco verde.

A seguito di indagini toponomastiche si è potuto appurare che gli immobili sono situati nel Comune di Scalea (CS) in località La Bruca, facilmente raggiungibili attraverso uno svincolo lungo la Strada Statale 18 distante all'incirca 2 km.

In evasione all'incarico conferitogli, in data 23/02/2021, giusto verbale n°1 (*allegato 2*) e previa comunicazione alle parti, il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui è causa, ove ha constatato la

presenza dell'avv. Giuseppe Libertino (custode giudiziario), del sign.

In tale occasione il consulente del Giudice si è accordato con le parti per stabilire una serie di accessi al complesso al fine di eseguire sopralluoghi in tutti i numerosi locali presenti.

Successivamente quindi, nei giorni previa comunicazione alle parti, il CTU si è recato nuovamente nei luoghi di cui è causa per ultimare le operazioni peritali, giusto verbale n° 2, n°3, n°4, n°5, n°6, n° 7 (*allegato 2*). Il CTU ha così potuto procedere ad eseguire dapprima un sopralluogo generale dei beni e successivamente, un accurato rilievo metrico e fotografico (*allegato 1*) con il quale ha acquisito le informazioni tecnico-oggettive necessarie alla stesura della perizia di stima.

I vari edifici sono inseriti in un contesto a basso grado di urbanizzazione in posizione semiperiferica dal centro urbano del Comune di Scalea, ma ben più vicino al centro urbano di Santa Maria del Cedro. Infatti, a poca distanza sono presenti tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e alcuni servizi di urbanizzazione secondaria. Il complesso è posto a 2,5 km dal mare ed è situato a circa 35 km dal più vicino Ospedale (Ospedale di Cetraro). È collegato all'autostrada A2 mediante lo svincolo di Lauria sud (PZ) che dista circa 55 km, facilmente raggiungibile mediante l'S.S.18 litoranea, dalla quale

è anche possibile raggiungere l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme posto a circa 115 km. Al fine di rendere intuitivo il presente elaborato, il CTU ha attribuito ad ogni bene visionato una precisa nomenclatura, e pertanto, gli stessi beni sono di seguito individuati come segue:

- IMMOBILI A

Immobili di categoria catastale D/8 (strutture ricettive – ristorative e sportive) ubicate in C.da La Bruca snc, poste al piano terra, al piano primo e secondo, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 367 sub. 3 e part. 620 sub 3, Rendita: € 30.164,00.

- IMMOBILE B

Immobile di categoria catastale D/1 (cabina elettrica dell'enel) ubicato in località Bruca-Menestalla SNC, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 906 sub. 1, Rendita: € 81,20.

- IMMOBILE C

Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 920, sub. 1, Rendita: € 1.328,00.

- IMMOBILE D

Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 921 sub. 1, Rendita: € 430,00.

- IMMOBILE E

  Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 922 sub. 1, Rendita: € 280,00.

- IMMOBILE F

  Immobile di categoria catastale C/2 (magazzino, deposito) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e primo e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 928 sub. 1, Classe: 2, Consistenza: 86 mq, Superficie Catastale Totale:127 mq, Rendita: € 204,31.

Queste proprietà confinano a nord con la particella 953 e con Via interpoderale ad est con la Via Unità d'Italia, a sud con la Via Antonio Scopelliti, ad ovest con le particelle 960,974,970,965.

In particolare per quanto riguarda gli immobili A si ha:

Unità A1- Struttura ricettiva principale

L'edificio che ospita la struttura ricettiva principale, si compone di due livelli (un piano terra e un piano primo) e presenta una struttura resistente realizzata in parte con copertura in legno e pareti esterne in vetro e altra parte in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi) sormontate da una soletta collaborante in calcestruzzo.

La parte esterna dell'immobile, si presenta in buone condizioni di manutenzione mostrando globalmente un buon grado di rifinitura. Il locale censito come attività commerciale nella fattispecie come struttura ricettiva per pernottamento, ha una superficie commerciale interna al piano terra di 601 mq (bar-caffetteria di superficie commerciale di 85 mq e altezza interna di 3,09 mt e struttura ricettiva di 516 mq con un'altezza costante di 2,80 mt) mentre ha una superficie di 142 mq al piano primo nella parte ricettiva, ed ancora, ha una superficie allo stato rustico di 369 mq. Il piano terra è composto da una hall di ingresso con postazione receptionist, caffetteria, bar, servizi igienici, sei camere e due mini appartamenti. Completa il piano terra, un porticato di 168 mq realizzato in legno, e uno spazio esterno di pertinenza di 44 mq. Il secondo livello invece, è composto da due mini alloggi con balconi, una piccola sala e una serie di ripostigli, quest'ultimi in stato rustico. L'immobile è ovunque, eccetto che nella parte rustica dei magazzini a piano secondo, dotato di tutti gli impianti tecnologici a norma (idrico, fognario ed elettrico) con impianto di videosorveglianza a piano terra, e impianti di climatizzazione. Gli infissi sono in alluminio. All'unità immobiliare si accede sia dalla caffetteria in posizione decentrata, sia dalla hall. Vi è anche un'uscita di emergenza sul retro dell'immobile. La caffetteria, posta al piano terra, ha come pertinenze un piccolo spazio antistante l'ingresso coperto e altro spazio retrostante pavimentato. La struttura ricettiva a piano terra ha come pertinenze comuni a tutti gli alloggi, due porticati con tettoia in legno di 168 mq e uno spazio esterno di pertinenza, sul retro della caffetteria di 44 mq. Al piano superiore, invece, i due mini alloggi hanno come pertinenze due balconcini di 9 mq complessivi per un totale di 18 mq di balconi per entrambe gli appartamenti.

Unità A2 – Ristorante e alloggi duplex

L'edificio che accoglie l'attività ristorativa nel centro del parco, è adiacente alla struttura ricettiva principale, ed è situato in uno stabile di tre livelli. Esso presenta una struttura resistente realizzata in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi) sormontate da una soletta collaborante in calcestruzzo. Gli ambienti retrostanti di servizio hanno copertura in legno lamellare.

Il piano terra di 807 mq commerciali è composto dal ristorante con annesso bar e angolo pizzeria, sala ristorante, cucina ristorante, cucina per personale di servizio, servizi igienici per gli ospiti e per il personale di servizio ed annessi depositi per derrate alimentari. La sala ristorante è caratterizzata da ampie vetrate e risulta impreziosita da rivestimenti interni di pregio in pietra e marmo. E' dotata di tutti gli impianti tecnologici a norma (idrico, fognario ed elettrico) e impianti di climatizzazione. Gli infissi sono in alluminio. Affianco al ristorante, immersa nel verde, come propria pertinenza vi è anche una struttura in ferro e plexiglas che copre una superficie di 157 mq.

Al superiore livello del fabbricato, e quindi sopra il ristorante, si accede tramite scalinata esterna che conduce ad ampia terrazza che smista l'accesso a quattro appartamenti duplex. Gli alloggi hanno complessivamente una superficie commerciale di 190 mq al primo livello e di 130 mq al secondo livello, con ampi spazi esterni in comune rappresentati dalla terrazza d'accesso di 460 mq. Al primo livello si trova anche lato ovest ai duplex un locale tecnico esterno del ristorante coperto da tettoia di 133 mq. Gli alloggi presentano tutti gli impianti tecnologici a norma (idrico, fognario ed elettrico) e gli impianti di climatizzazione. I pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi sono in alluminio. Al secondo livello i due duplex

centrali presentano come pertinenza esclusiva un balcone di 6 mq ciascuno e dunque di 12 mq complessivi.

Unità A3 - Struttura ricettiva secondaria

L'edificio che ospita la struttura ricettiva secondaria di un solo piano fuori terra, presenta una struttura resistente in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi) sormontate da una soletta collaborante in calcestruzzo.

La parte esterna dell'immobile, si presenta in buone condizioni di manutenzione mostrando globalmente un buon grado di rifinitura. Il locale censito come attività commerciale nella fattispecie come struttura ricettiva, ha una superficie commerciale interna di 371 mq con un'altezza nella parte centrale di 4,48 mt, mentre ai due lati di 2,60 mt. Il fabbricato si compone di un corridoio centrale che smista sui due lati l'ingresso in sei mini appartamenti di circa mq 54 ciascuno. Gli alloggi sono dotati di tutti gli impianti tecnologici a norma (idrico, fognario ed elettrico), e di impianti di climatizzazione ad aria. Agli appartamenti della struttura si può accedere da due ingressi posti in direzione est-ovest. Gli infissi sono in alluminio, ed i pavimenti sono in gres porcellanato. Anche questa struttura ricettiva secondaria è dotata su ambo i lati di due porticati da 82 mq per un totale di 164 mq.

Unità A4 - Chiesa

Poco distante alla struttura ricettiva principale, il parco ospita una Chiesa privata di 76 mq, in cui sovente, vengono celebrati i matrimoni.

La Chiesa presenta struttura resistente in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento con copertura a quattro falde, le due centrali più alte rispetto alle due laterali più basse, con abside retrostante dagli spigoli arrotondati. La copertura delle navate secondarie è realizzata in legno, mentre la pavimentazione è in simil cotto e pietra. La struttura è dotata di impianto di illuminazione e serramenti in legno.

Unità A5 – Teatro all'aperto

Inoltrandosi nel parco, poco distante dal ristorante troviamo un teatro all'aperto di diametro esterno di 25 mt rivolto verso un palcoscenico sopraelevato di circa un metro.

Il teatro all'aperto è articolato in platea di 138 mq distribuita su 6 gradonate e palcoscenico di 150 mq. La struttura portante del teatro è realizzata in calcestruzzo armato. Il palcoscenico rialzato e la parte interna alla platea risultano essere pavimentate in gres porcellanato. Oltre all'accesso principale laterale, vi è una scala a chiocciola che nella parte alta centrale smista l'afflusso della platea nella zona retrostante.

Unità A6 - Campo da Calcetto

Nell'area retrostante al teatro, vi è un campo da calcetto. Le dimensioni di tale campo sono mt 43,20 x mt 18,90. Il campo attualmente è privo di manutenzione e pieno di erbacce infestanti.

Unità A7- Piscina

Nell'area antistante il ristorante, oltre ad una fitta siepe si colloca la piscina, che è composta da due settori: uno per adulti, profondo circa 5 metri da un

lato e raggiunge i 60 cm dall'altro lato. Adiacentemente vi è una piccola vasca anche per i più piccoli. La piscina più grande ha una dimensione di 420 mq, mentre la piscina per i bambini ha una superficie di 75 mq. Intorno alla piscina vi è un'ampia superficie pavimentata che la separa dai servizi igienici e dagli spogliatoi.

Unità A8 – Spogliatoi e servizi igienici

Nei pressi della piscina è collocata una struttura di 163 mq che ospita i servizi igienici, le docce e gli spogliatoi che sono di pertinenza della piscina stessa e di tutte i campi sportivi presenti nel comprensorio.

Unità A9 – Chiosco bar

Di fianco agli spogliatoi vicino al campo di calcio e al teatro esterno, si trova un piccolo chiosco in legno utilizzato nella stagione estiva come bar del centro sportivo. Il chiosco ha forma ottagonale con la parte chiusa di 16 mq, ed un porticato in legno attorno al chiosco di 54 mq.

Unità A10- Campi da tennis

Poco distante dall'ingresso al parco, si trovano due campi da tennis affiancati di 260 mq ciascuno con tribuna laterale a gradoni di 68 mq.

Unità A11- Ex granai

Sul lato est del complesso ricettivo principale svettano delle costruzioni antiche che un tempo avevano funzione agricola. Tipicamente, potrebbero essere stati utilizzati come granai, o come depositi di derrate alimentari. Se ne trovano 4, due dei quali di 26 mq, alti quasi 10 metri e altri due di 11 mq,

più bassi, alti circa 4 metri. Le pareti dei granai sono state attrezzate per l'arrampicata in verticale delle stesse.

Unità A12 - Campi da bocce

Poco distanti, dai campi da tennis si trovano due campi da bocce di dimensioni 4,00 mt x 22 mt da ripristinare poiché la manutenzione degli stessi è attualmente assente.

Unità A13 – Campo tiro con l'arco

Sulla parte nord del lotto pignorato, si trova il campo da tiro con l'arco, di dimensioni 36,50 mt x 49,00 mt, attualmente in disuso, si presenta infestato da erbacce.

Unità A14 – Campi per struttura ippica

Sul lato nord - ovest del lotto pignorato, poco distante dall'attività ricettiva e ristorativa, schermati da una siepe vi sono due campi in sabbia per una struttura ippica (campo in prova e campo in attesa).

Suddetti campi ricoprono circa una superficie di 4.000 mq.

IMMOBILE B – Cabina Enel

All'ingresso del parco sul lato sinistro, ritroviamo una struttura in calcestruzzo armato nella quale è allocata la cabina di trasformazione dell'enel di 12,30 mq.

IMMOBILE C – Tettoia con impianto fotovoltaico

L'immobile C, è rappresentato da una lunghissima tettoia in legno sulla quale è allocato un impianto fotovoltaico. La tettoia è lunga 140,80 mt.

IMMOBILE D – Tettoia con impianto fotovoltaico

L'immobile D, è rappresentato da una lunghissima tettoia in legno sulla quale è allocato un impianto fotovoltaico. La tettoia è lunga 98 mt.

IMMOBILE E – Tettoia con impianto fotovoltaico

L'immobile E, è rappresentato da una lunghissima tettoia in legno sulla quale è allocato un impianto fotovoltaico. La tettoia è lunga 34,23 mt.

Gli immobili C, D, ed E ospitano insieme un impianto fotovoltaico della potenza di 199,8 kWp, formato da:

-n. 1080 moduli marca CHINT SOLAR, modello CHSM5612M – 185;

- n. 12 inverter marca SPUTNIK modello SOLARMAX 15MT;

- Sistema protezione interfaccia marca THYTRONIC modello SVF 5940.

Il totale dell'impianto è stato pagato dalla 600.000€, ed è entrato in funzione in data 31/10/2011, come da verbali redatti da E-distribuzione (*allegato 18*).

A tale impianto sono associati le seguenti convenzioni:

- 656821 Conto Energia
- SSP00263 - Scambio sul Posto

IMMOBILE F- Magazzino

Sul retro del ristorante, poco distante dalla struttura ricettiva secondaria, si trova un piccolo edificio in muratura di vecchia costruzione ormai abbandonato e preda di vegetazione rampicante, adibito a magazzini. Il piano terra consta di 63 mq, mentre il piano primo di 40 mt con altezze interne inferiori a 2 mt, prive di qualsiasi impianto a norma.

Le planimetrie delle proprietà oggetto di pignoramento sono state riprodotte a seguito dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, così come si evince nell'allegato 3.

Quesito B.1.3

Per gli immobili è stato acquisito l'estratto di mappa catastale (a*llegato 8*) ed attestato del Comune di Scalea per la destinazione urbanistica dell'area (*allegato 13*).

B.2 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Quesito B.2.1

Dal confronto dei beni pignorati, così come precedentemente descritti, rispetto alla documentazione antecedente la data del pignoramento, non emergono variazioni in merito alla loro identificazione. In particolare, dal confronto tra i dati catastali dei beni pignorati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento, non è stata trovata alcuna difformità sostanziale riguardo alla descrizione e identificazione dei beni.

Per l'identificazione pregressa dei beni oggetto di pignoramento ed il loro confronto con lo stato attuale, sono stati acquisiti i seguenti documenti opportunamente allegati:

- documentazione notarile ex art. 567 cpc (*allegato 11*);
- atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito del Dott. Notaio in Diamante (CS), del rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il al n. di formalità (*allegato 10*);
- visure catastali storiche degli immobili (*allegato 6*);
- planimetrie catastali attuali (*allegato 7*);
- atto di pignoramento (*allegato 9*).

Quesito B.2.2

Dall'analisi della documentazione di cui sopra rispetto a ciò che è stato riscontrato in fase di sopralluogo, il CTU ha potuto notare che gli immobili pignorati, presentano delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali in allegato.

In tutte le unità immobiliari tranne che nell'immobile F e nell'unità A7 (piscina), sono presenti variazioni rispetto alle planimetrie catastali. Tali variazioni, per ciò che riguarda le planimetrie catastali, possono essere apportate attraverso un aggiornamento presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Le spese utili per effettuare le variazioni riscontrate, relative a compensi tecnici e diritti di istruttoria, sono valutati dal CTU per un importo di € 20.000.

Oltre a queste variazioni, ci sono strutture (ex granai, chiosco, campi da gioco) che non risultano in mappa catastale, e andrebbero accatastate. Le

spese utili per procedere alla regolarizzazione catastale di queste strutture ammontano a 15.000 €. Quindi le spese totali per censire catastalmente correttamente gli immobili ammontano ad un totale di circa 35.000 €.

C. STATO DI POSSESSO

Quesito C.1- C.2

Dalle indagini condotte dal Consulente del Giudice e dalle informazioni ottenute in fase di sopralluogo risulta che:

- Le unità immobiliari A1, A2, A3, A4, A8, A9 (foglio 18 particella 367 sub 3 graffata alla particella 620 sub 3) e l'Immobile B (foglio 18 particella 906 sub 1) sono oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda soggetto ad iva (*allegato 14*), stipulato l'11.04.2019 tra il signor in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della con sede in e il signor che interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società con sede in Scalea iscritta alla C.C.I.A.A di Cosenza al numero pec: La società come sopra rappresentata, concede a titolo di affitto, alla società che come sopra rappresentata, sempre a titolo di affitto, accetta, il ramo d'azienda dal locatore posseduto e gestito in Scalea (CS) avente per oggetto, l'attività di villaggio turistico sotto l'insegna Il contratto ha durata da giorno 11/04/2019 fino a giorno

11/04/2020 e si intenderà rinnovato automaticamente per identico periodo dell'anno seguente e degli anni successivi (fino al massimo per 12 anni) a meno che una delle due parti non inoltri disdetta entro il 31 Gennaio dell'anno di riferimento. Il Canone di affitto corrisposto è di che vengono corrisposti in due rate il 30 settembre e il 30 marzo di ogni anno.

- Per quanto riguarda gli immobili C,D,E, che risultano essere tettoie con impianti fotovoltaici, si ha una cessione dei crediti derivanti dalla vendita di energia al gse, per la quale vendita si ha una convenzione tra L'atto di cessione dei crediti è stato effettuato tra la società (cedente) e la (Cessionario). Il Cessionario è un soggetto che opera nel settore bancario ed è interessato ad acquisire pro-solvendo la totalità dei crediti, presenti e futuri, vantati dal cedente verso il derivanti dalla convenzione (per riconoscimento tariffe incentivanti sino al 30/10/2031) (*allegato 16*) a garanzia di un finanziamento concluso tra , identificato con il numero . Sempre in relazione agli stessi beni C, D, ed E, come già dichiarato dall'esecutato e risultante dalla documentazione in atti, il dovrebbe versare al proprietario dell'impianto due tipologie di corrispettivo: a) gli incentivi statali; b) il corrispettivo di vendita dell'energia prodotta e non consumata, quindi immessa sul mercato energetico. Gli incentivi statali (di cui alla lettera a) risultano ceduti come sopra evidenziato. La seconda tipologia di corrispettivo è variabile, e non è stata ceduta. Sempre in relazione agli stessi beni C,

D, ed E, nel corso dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 06/12/2022, è emerso verbalmente da parte esecutata che parte dei proventi derivanti dalla gestione dell'impianto fotovoltaico sono assoggettati a pignoramento per altra procedura. Nonostante la richiesta del CTU alla parte però, non è pervenuta nessuna documentazione comprovante ciò.

- Per quanto concerne la piscina (unità A7) è oggetto di comodato d'uso gratuito tra la legalmente rappresentata dall'amministratore unico nato a e in sigla ' codice fiscale n. con sede in legalmente rappresentata dal presidente dell'Associazione, , per la carica domiciliato presso la sede dell'associazione. Il contratto n. 499, serie 3, è stato stipulato giorno e registrato all'Agenzia delle Entrate il Il presente contratto ha decorrenza dal 17/06/2019 fino al 30/09/2031.
- Per quanto riguarda i due campi da tennis (unità A10) con tribuna spettatori, i campi di bocce, il campo da calcio a 5 (calcetto), più l'uso spogliatoi, docce e parcheggi, sono oggetto di comodato d'uso gratuito tra la legalmente rappresentata dall'amministratore unico e l 'associazione sportiva dilettantistica ASD , codice fiscale con sede in

legalmente rappresentata dal presidente dell'associazione per la carica domiciliato presso la sede dell'associazione. Il contratto ha valenza dal 06/06/2019, giorno in cui è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate e ha validità massima entro il 30/09/2031 che costituisce il termine durata del contratto.

- Per quanto riguarda parte della struttura ippica (Unità A14) inclusa nella part. 367 sub. 3 [area scoperta comprensiva di servizi igienici che include n. 1 campo in sabbia (campo in prova), n.1 campo in sabbia (campo in attesa) tutti recintati e n. 14 box in muratura (questi ultimi non oggetto di pignoramento)], è oggetto di comodato d'uso gratuito eseguito tramite scrittura privata tra il sign. in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società , con sede in Scalea (CS), e il signor nato a in qualità di presidente e L.r.p.T. del E' da precisare che questo ultimo contratto ha validità dal 01/05/2021 al 31/12/2026 e si rinnoverà tacitamente per uguale periodo, in mancanza di disdetta.

Tali contratti su riportati hanno tutti data certa anteriore al pignoramento del 22 settembre 2020, tranne quello relativo alla struttura ippica con relativi campi poiché sottoscritto in data 01/05/2021. Inoltre, quest'ultimo contratto non solo è posteriore alla data di pignoramento, ma non risulta nemmeno registrato presso l'Agenzia delle Entrate quindi è da ritenersi non valido.

- Posteriore alla data del pignoramento, è anche il contratto di comodato d'uso gratuito che riguarderebbe altri immobili non pignorati ed anche la particella 928 (Immobile F), vecchio magazzino pignorato in questa procedura. Il comodato d'uso gratuito che interessa l'immobile F (*allegato 15*) è stato eseguito tra (comodante) e residente a Tale contratto è stato registrato il 01/02/2021 ed ha validità fino al 31/08/2030.

Quesito C.3

Il valore locativo è stato ricavato attraverso una metodologia estimativa (metodo sintetico comparativo) che meglio si presta per il caso in esame, lo stesso si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle fonti che di seguito verranno elencate.

Per quanto riguarda l'unità A1, A2, A3, (strutture ricettive e ristorante) e A9 (chiosco bar):

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione per locali commerciali Min 6,2 - Max 10 (€/mq x mese), (*allegato 17*);
- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 5,2 - Max 8,3 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento.

In riferimento ai dati su riportati per quanto riguarda le unità immobiliari simili, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di **8,1 (€/mq x mese)** e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **6,75 (€/mq x mese)**, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **7,42 (€/mq x mese)**.

Pertanto ne consegue che il canone mensile più probabile è

- Per l'unità A1 (struttura ricettiva principale), quale prodotto della superficie commerciale [(743 mq) superficie principale + (5,4 mq) superficie ponderata balconi + (21,2 mq) superficie ponderata porticati + (184,5 mq) superficie ponderata soffitta] di 954,1 mq per il canone mensile unitario di riferimento (7,42 €/mq x mese), è di **euro 7079,42**, per un canone annuale di **euro 84.953,06.**
- Per l'unità A2 (ristorante e alloggi duplex), quale prodotto della superficie commerciale [(807 mq) superficie principale ristorante + (320 mq) superficie principale alloggi + (4 mq) superficie ponderata balconi + (15,7 mq) superficie ponderata tettoia + (153 mq) superficie ponderata terrazza comune] di 1.299,7 mq per il canone mensile unitario di riferimento (7,42 €/mq x mese), è di **euro 9643,78**, per un canone annuale di **euro 115.725,36**.
- Per l'unità A3 (struttura ricettiva secondaria), quale prodotto della superficie commerciale [(371 mq) superficie principale alloggi + (16,4 mq) superficie ponderata porticati] di 387,4 mq per il canone mensile

unitario di riferimento (7,42 €/mq x mese), è di **euro 2874,5**, per un canone annuale di **euro 34.494**.

- Per l'unità A4 (chiesa privata) non è possibile stabilire canone di affitto, poiché il suo utilizzo è complementare e funzionale agli altri immobili presenti nel complesso.
- Per l'unità A5 (teatro all'aperto) non è possibile stabilire un canone di affitto mensile per l'estemporaneità degli eventi.
- Per l'unità A6 (campo di calcio a cinque), in base ad indagini di mercato delle locazioni di strutture che presentano le medesime caratteristiche, si ritiene congruo indicare il canone mensile in 250 €, per un canone annuale di 3.000 €.
- Per l'unità A7 (piscina), in base ad indagini di mercato delle locazioni di immobili che presentano le medesime caratteristiche, si ritiene congruo indicare il canone mensile in 300 € per i soli mesi estivi.
- Per l'unità A8 (spogliatoio e servizi igienici), essendo una struttura pertinenziale a più attività sportive, non è possibile stabilire canone mensile.
- Per l'unità A9 (chiosco bar), come attività commerciale similmente alle unità A1, A2, A3 sopra descritte, quale prodotto della superficie commerciale [(16 mq) superficie chiosco per il canone mensile unitario di riferimento (7,42 €/mq x mese), è di euro 118,72, per un canone annuale di euro 1424,64.
- Per l'unità A10 (n. 2 campi da tennis) in base ad indagini di mercato delle locazioni di immobili che presentano le medesime caratteristiche, si ritiene congruo indicare il canone mensile dei due campi da tennis

in 500 € (250 € mensili ciascuno), per un canone annuale di 6.000 € (3.000 € annui ciascuno).

- Le unità A11 (ex granai), strutture meramente simboliche e rappresentative di altra epoca, non sono suscettibili di affitto.
- Per le unità A12 (n. 2 campi da bocce), A13 (campo di tiro con l'arco) e A14 (n. 2 campi ippici) non è stato possibile effettuare una ricerca di mercato, per cui il CTU ritiene opportuno attribuire quale valore locativo il valore adatto a mantenere in attività i suddetti campi da gioco ovvero il valore di manutenzione degli stessi.
- Per l'immobile B, essendo un locale tecnico non è possibile stabilire un canone d'affitto.
- Per gli Immobili C, D, E, trattandosi di tettoie con impianto fotovoltaico, che hanno una produzione mensile variabile a seconda delle stagioni ed essendo inoltre in regime di Scambio sul Posto (il valore dei benefici varia a seconda dei consumi), non è possibile stabilire per le stesse un canone d'affitto.
- Per l'immobile F, sono stati invece considerati come dati di riferimento, i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

• Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione per locali commerciali Min 1,6 - Max 2 (€/mq x mese), (*allegato 17*);

• Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 1,2- Max 1,8 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento.

In riferimento ai dati su riportati per quanto riguarda le unità immobiliari di categoria simile, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di 1,8 (€/mq x mese) e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di 1,5 (€/mq x mese), è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di 1,65 (€/mq x mese).

Pertanto ne consegue che il canone mensile più probabile per l'immobile F, quale prodotto della superficie commerciale [(103 mq) superficie principale + (2,24 mq) superficie ponderata balconi] di 105,24 mq per il canone mensile unitario di riferimento (1,65 €/mq x mese), è di euro 173,64, per un canone annuale di euro 2083,68.

D. ESISTENZA DI FORMALITÁ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Quesito D.1

Da quanto risulta dalle indagini condotte dal CTU sui beni oggetto di esecuzione:

- Vi è l'esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) per comodato d'uso gratuito, oltre che la presenza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ed altre tipologie di contratti come riportato al quesito C1 - C2 a favore di terzi esistenti

sulle unità immobiliari pignorate alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- non vi sono servitù attive e passive formalmente riconosciute; vi è l'uso delle pertinenze o parti comuni in relazione ai vari contratti di comodato d'uso e dei vari contratti come esplicitato nei quesiti C1-C2.
- Vi è altresì l'accesso alle particelle 368 e 952 (non oggetto di pignoramento) che non può essere negato poiché rappresentano fondi interclusi dalla particella 367 (pignorata);
- assenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- assenza di vincoli storico-artistici, archeologici e architettonici;
- presenza del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 ed anche del vincolo sismico ai sensi della Legge n. 64/1974;
- assenza di sequestri penali ed amministrativi;
- assenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Quesito D.2

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non appartengono ad un condominio opportunamente costituito.

E. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito E.1

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con istanza del 01.02.2021 (*allegato 4*) e numerosi successivi solleciti, per acquisire le informazioni relative alla posizione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento recandosi successivamente presso gli uffici comunali nelle date 16.02.2021, 23.02.2021, 02.03.2021, 19.04.2022, 06.10.2022, 23.11.2022, 06.12.2022.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state oggetto di condono edilizio n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea con il quale è stato sanato un complesso agrituristico. L'opera abusiva adibita a struttura ricettiva consisteva di 6 corpi oltre ad un manufatto adibito a stalle ed una tettoia.

Successivamente si sono succedute una serie di pratiche edilizie che hanno trasformato i beni, ampliandoli e trasformandoli:

- Concessione edilizia n. 30/2002, prat. Edilizia 3888, rilasciata il 28/06/2002;
- DIA (Denunzia inizio attività) rilasciata il 15/11/2002 (pratica non reperita in Comune);
- Concessione edilizia n. 43, pratica edilizia 4014/E rilasciata in data 11/06/2003, per variante in corso d'opera ai 2 titoli precedenti;
- DIA (Denunzia inizio attività) rilasciata il 18/08/2005, prot. 15971; (pratica non reperita in Comune);
- Certificato di Agibilità n. 151 del 05/10/2006;
- Permesso di costruire n. 64 del 24/09/2009;
- Cil del 23/06/2011 prot. 11822.

- Scia n. 106 del 10/10/2011, prot. 18644

Per quanto riguarda le unità A1 e A2 (struttura ricettiva principale e ristorante), l'ultimo titolo urbanistico abilitativo è il permesso di costruire n. 64 del 2009;

Per tutte le altre unità A3, A4, A5, A7, A8, A9, si fa riferimento al certificato di agibilità n. 151 del 05/10/2006.

Le unità A6, A10, A14, sono state autorizzate con condono n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea.

Le unità A12 e A 13, non sono oggetto di titoli abilitativi.

Per quanto riguarda l'immobile B è stato costruito in virtù della Scia n.106 del 10/10/2011, prot. 18644.

Per quanto riguarda gli immobili C, D, E, tettoie con impianto fotovoltaico si ha come riferimento urbanistico la Comunicazione di inizio lavori del 23/06/2011 prot. 11822.

Per quanto riguarda l'immobile F l'unico riferimento urbanistico risale al condono n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea.

Per la maggior parte delle unità A (A3, A4, A5, A7, A8, A9) è stato rilasciato il certificato di agibilità, tranne che per gli immobili A1 e A2, soggetti ad altro permesso di costruire successivo.

Per tutti gli altri immobili non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Per quanto riguarda le unità immobiliari A1, A2, allo stato attuale, dal confronto tra il permesso a costruire n. 64 del 2009 (*allegato 5*) e il rilievo tecnico effettuato (*allegato 3*), il CTU ha potuto appurare la presenza di qualche difformità:

Unità A1- Struttura ricettiva principale

Nell'unità immobiliare A1, riscontriamo l'assenza nel titolo abilitativo della tettoia che collega l'unità A1 con l'unità A 2, diverso schema in pianta per quanto riguarda la struttura di legno annessa all' unità A1 dove è collocata la caffetteria, sia nella configurazione dei pilastri, sia nella copertura, quest'ultima rappresentata in permesso di costruire a due falde, è stata realizzata invece, piana; oltre a questo, una porzione della stessa caffetteria non risulta essere autorizzata. Sempre al piano terra, sono state riscontrate esigue difformità interne, come rappresentato negli elaborati. Al secondo livello, invece, riscontriamo la chiusura verticale della tettoia costruita per l'accesso ai due mini- appartamenti, effettuata attraverso pannellature di legno e finestre nonché la chiusura verticale del corpo scala che ne permette l'accesso sul lato sinistro, dalla caffetteria. Sul Permesso di Costruire esiste anche una tettoia che dalla caffetteria conduce tramite percorso pedonale piastrellato all'unità immobiliare A2, non ancora realizzata. Altre n.3 tettoie presenti sullo stesso titolo compaiono sul retro del fabbricato A1 collegandolo alla struttura ricettiva secondaria A3, sempre non ancora realizzate.

Unità A2 – Ristorante e alloggi duplex

Nell'unità immobiliare A2 (ristorante) al piano terra, si riscontra qualche elemento architettonico interno non presente nel P.d.C. n. 64/2009 fra cui una tettoia esterna, una diversa disposizione spaziale della rampa di scale esterna e un piccolo abuso volumetrico come meglio rappresentato nell'allegato 3. Nello stesso titolo abilitativo si ritrovano delle chiusure verticali interne dotate di finestre non presenti nello stato di fatto, così come pure una tettoia esterna non ancora realizzata ma presente nel permesso di costruire.

Al primo livello (alloggi duplex) si può notare un piccolo abuso volumetrico, consistente in un piccolo sgabuzzino esterno, ed una panca in c.a. insieme ad altri elementi architettonici interni non presenti sul titolo abilitativo. Altri elementi invece presenti sul P.d.C. n.64/2009 non sono presenti nello stato di fatto come da allegato. Alcune aperture rappresentate sullo stesso P.d.C. come finestre si presentano invece come apertura balcone.

Al secondo livello riscontriamo variazioni sulle estensioni delle tettoie come meglio rappresentato in pianta.

Per quanto riguarda gli immobili A3, A4, A5, A7, A8, A9, A10 allo stato attuale, dal confronto tra il certificato di agibilità n. 151 del 05/10/2006 (*allegato 5*) e il rilievo tecnico effettuato (*allegato 3*), il CTU ha potuto appurare la presenza di qualche difformità, che viene di seguito riportata caso per caso.

- Unità A3 - Struttura ricettiva secondaria

Nell'immobile A3 si rileva un diverso schema strutturale che riguarda il numero di pilastri per quanto concerne le tettoie esterne da ambo i lati; alcune aperture aggettanti sul corridoio presenti in agibilità di fatto non sono state realizzate. Il corridoio centrale, che nell'agibilità è aperto, nello stato di fatto è chiuso in entrambe le direzioni con porte antipanico che aprono verso l'esterno.

- Unità A4 -Chiesa

Nella chiesa, si riscontra un aumento volumetrico dovuto alla chiusura con tamponature laterali del porticato presente sull'agibilità, oltre a variazioni di prospetto, così come raffigurato in allegato 3.

- Unità A5 – Teatro all'aperto

Nell' immobile A5, il teatro, si può ravvisare la mancanza degli scalini intermedi tra un gradone e l'altro per l'accesso agevole dei pedoni alla struttura, nonché la mancanza dei corpi scala previsti dagli elaborati di agibilità che permettono l'accesso al palcoscenico.

- Unità A7- Piscina

L'immobile A7 è rappresentato dalla piscina composta da due aree separate: una per gli adulti, più profonda, ed una per i bambini. Tale immobile è conforme agli elaborati presenti in agibilità n. 151/2006.

- Unità A 8- Spogliatoi e servizi igienici

Nell'immobile 8, corpo servizi igienici, docce e spogliatoi si ravvisa un piccolo aumento di volume rappresentato da piccolo sgabuzzino esterno lato sud e l'utilizzo delle finestre a nastro, in alcuni casi, anziché delle finestre singole come rappresentato in agibilità.

- Unità A9 – Chiosco bar

Per quanto riguarda il chiosco, varia lo schema costruttivo strutturale con 12 pilastri negli elaborati dell'agibilità rispetto allo schema ottagonale con 8 pilastri riscontrato nello stato di fatto.

Per quanto riguarda le unità A6 – campo da calcetto, A12- campi di bocce e A13 - campo di tiro con l'arco, non si riscontrano titoli abilitativi urbanistici relativi all'allestimento degli stessi.

- Unità A10 – Campi da tennis

Per quanto riguarda i campi da tennis, sono stati oggetto di condono edilizio n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea, mentre la relativa tribuna per i campi da tennis, risulta essere autorizzata con P.d.C. n. 64/2009.

La stessa risulta essere composta da 5 gradoni e non da sei, con gradini per l'accesso e risulta essere più estesa di quella presente sul P.d.C.

- Unità A11- Ex granai

Nell'immobile A11 sono compresi quattro silos-granai, che sono stati edificati prima del 1967, motivo per il quale, sono considerati conformi alla disciplina urbanistica.

- Unità A14 – I campi ippici, sono stati oggetto di condono edilizio n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea.

Per quanto riguarda l'immobile B lo stato di fatto differisce dalla scia autorizzativa n.106 del 10/10/2011, prot. 18644, per la presenza di un'apertura e di una tettoia sul retro della cabina. (*allegato 5*)

Per tutto ciò che riguarda gli immobili C, D, E sono stati autorizzati da una comunicazione di inizio lavori (*allegato 5*), protocollata presso il Comune di Scalea il 23/06/2011 prot. 11822, con annessa comunicazione del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria Settore Norme Sismiche (Prot. 156413 pratica n. CS 2011 01314) inerentemente le autorizzazioni per rischio sismico in quanto le tettoie si trovano in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi della legge n. 64/1974. E' stata altresì ottenuta l'autorizzazione allo scavo con prot. N. 6917 Pos. IV.4.138 dal Dipartimento 6 Agricoltura Foreste e Forestazione della Regione Calabria, in quanto la zona è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.

3267/1923. Per tale motivo le tre tettoie con fotovoltaico, risultano realizzate in conformità agli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda l'immobile F allo stato attuale, dal confronto tra il condono n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea (*allegato 5*) e il rilievo tecnico effettuato (*allegato 3*), il CTU ha potuto appurare la presenza di qualche difformità consistente in qualche variazione interna di tramezzatura e la trasformazione di una porta in finestra, nonché la rimozione di scale in ferro che permettevano l'accesso al piano superiore. L'immobile in questione, presenta anche qualche problema strutturale, per il quale sarebbe necessaria qualche verifica più specifica.

Il complesso degli immobili, ricade all'interno dello strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Scalea PSC in ambito Agricolo E2- 'Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione, e localizzazione dei terreni'. La destinazione d'uso è compatibile sia con quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, sia con la categoria D8 e D1 e C2 prevista dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito E.2

Il CTU ha potuto rilevare in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche relative agli immobili, come meglio specificato al paragrafo E.1. Allo stato attuale alcuni degli immobili su descritti risultano planimetricamente difformi rispetto ai titoli abilitativi riportati al paragrafo E1.

Per quanto riguarda, la quasi totalità degli immobili, alcuni abusi rientrano nel 2 % di tolleranza, fra cui il corpo cucina abusivo e lo sgabuzzino a piano primo dell'immobile A2, per tutti i rimanenti abusi, essi necessitano di un Permesso

a costruire in sanatoria, avendo cura di rimuovere gli abusi non sanabili tra cui:

- Chiusure verticali in zona caffetteria a piano terra e nella zona accesso agli alloggi nel piano primo dell'unità A1.
- lo sgabuzzino contiguo agli spogliatoi e ai servizi igienici (unità A8).
- pareti laterali della chiesa (unità A4).

Per effettuare tali rimozioni il costo a corpo è 10.000 €, incluso di smaltimento materiale e inerti.

Quindi il CTU può affermare che le difformità planimetriche sono compatibili con gli attuali strumenti urbanistici vigenti, con i vincoli ambientali e/o paesaggistici. Gli stessi sono pertanto, facilmente sanabili attraverso la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria. I costi per la definizione di tale procedura urbanistica corrispondono a:

- 10.000 € per costo di rimozione difformità incluso di smaltimento materiale e inerti;
- oneri concessori così come da calcolo dell'ufficio tecnico comunale: 350 € (costo di costruzione);
- Diritti di segreteria per presentazione pratica, pari a circa 250 €;
- Marca da bollo di 16 €
- Spese tecniche per ottenimento di un nuovo permesso di costruire in sanatoria, e relative autorizzazioni, nulla osta e pareri comunali e sovracomunali che considerata l'entità dei lavori tecnici da preparare sono stimabili in 35.000,00 €;

  In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate, il totale delle spese ammonta a circa 45.616 €.

Quesito E.4

L'oggetto della presente procedura esecutiva è legato al pignoramento di unità immobiliari adattati per le speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ad opifici, e a magazzini/depositi, pertanto non sono state effettuate verifiche in riferimento alla destinazione urbanistica di terreni.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Quesito F.1

I beni oggetto di pignoramento non sono suddivisibili in lotti funzionali indipendenti tra loro.

Quesito F.2

Gli immobili sono stati pignorati interamente.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Premessa: Metodologia e criterio di stima

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola normalmente in tre passi successivi, consistenti nell'individuazione del tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato,

comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi" (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa. Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), gli standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo finanziario e quello dei costi.

Il metodo finanziario, o di capitalizzazione del reddito, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene,

capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, e considerando che, non si hanno a disposizione compravendite recenti di beni simili, si ritiene opportuno utilizzare il metodo di capitalizzazione del reddito.

Quesito G.1

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il metodo di capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$VM = R / rc$$

dove:

VM è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dal complesso immobiliare in esame è pari a:

$$RL = N \text{ camere} \times CC \times Ng \times P$$

nella quale

RL è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile;

N camere è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;

Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera.

La percentuale di occupazione delle camere CC è stata ricavata effettuando una media delle percentuali di riempimento da aprile fino ad ottobre, e dicembre, ipotizzando:

Aprile: 30%

Maggio:40 %

Giugno: 60%

Luglio:80%

Agosto:100%

Settembre: 70%

Ottobre: 40%

Dicembre: 50%

Percentuale di Occupazione media dell'immobile: 58,75 %

Dai dati relativi alla movimentazione turistica emerge chiaramente che i mesi di novembre, gennaio, febbraio, marzo, sono quelli in cui si registra il minor numero di presenze e, pertanto, è lecito ipotizzare che la chiusura stagionale della struttura avvenga in questo periodo. Si è ipotizzato pertanto un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva Ng pari a 245.

Il prezzo medio a camera, ricavato dalla media di informazioni prese presso operatori del settore, è pari a € 62,50 per le camere doppie e per 117,50 per le suite da 4 posti.

CAMERA	DOPPIA	SUITE X 4 POSTI
Aprile	50 €	100 €
Maggio	60 €	110 €
Giugno	60 €	110 €
Luglio	70 €	130 €
Agosto	80 €	150 €
Settembre	70 €	130 €
Ottobre	60 €	110 €
Dicembre	50 €	100 €
MEDIA	**62,50 €**	**117,50 €**

Il reddito annuo lordo percepibile dalle strutture ricettive è pertanto pari a:

RL = N camere x CC x Ng x P = 12 x 58,75% x 245 x 62,50 € = € 107.953,125.

RL = N camere x CC x Ng x P = 14 x 58,75% x 245 x 117,50 € =

€ 236.777,1875.

Per quanto riguarda l'attività ristorativa, e le attività sportive che ruotano intorno al compendio possiamo calcolare il reddito annuo lordo, ipotizzando:

RISTORANTE					
	n.giorni/annui	% di riemp	n. utenti	Prezzo medio	Reddito Lordo
Coperti	150	0,4	200	40,00	480.000
Matrimoni	50	0,8	200	110,00	880.000
Eventi	60	0,6	70	50,00	126.000

Attività sportive	180	0,5	50	10,00	45.000
TOT					**1.576.000**

RL Tot =€ 107.953,125 +€ 236.777,1875 +€ 1.576.000 = € 1.920.730,31

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono pari al 60% del reddito lordo, pertanto il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

R = RL Tot x 40% = 1.920.730,31€ x 0,4 = € 768.292,12.

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2022 per il Comune di Scalea, zona B1 – Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI, VIA SAURO, VIA V.

EMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP., si prendono in considerazione i seguenti valori medi riferiti ad immobili a destinazione commerciale:

-Compravendita €/m2 1.300

-Valori locativi €/m2 x mese 8

Rc, sarà uguale a:

$$rc = \frac{8\ €/m^2 \times mese \times 12 mesi}{1300\ €/m^2} = 7{,}4\%$$

Pertanto il saggio di capitalizzazione è pari a: rc= 7,4%

Il valore di mercato di tutto il compendio immobiliare determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$VM = R / rc$$

V = € 768.292,12/ 0,074= € 10.382.326 e in c.t. € 10.390.000.

Da tale valore vanno detratte tutte le spese necessarie per regolarizzare il bene e renderlo pertanto vendibile, le stesse sono state individuate in:

- € 35.000 Spese tecniche e diritti di segreteria per le variazioni catastali, così come meglio specificato al paragrafo B.2.2;
- € 45.616 per la definizione urbanistica delle difformità riscontrate, così come meglio specificato al paragrafo E.2;

Le spese totali ammontano a: Sp = 80.616 €

Pertanto, il valore totale del bene oggetto di pignoramento, depurato da tali spese ammonta a:

Vtot = V – Sp

Vtot = 10.390.000 € - (80.616 €) = 10.309.384 €

Il valore totale del bene oggetto di pignoramento depurato da tali spese ammonta a:

V=10.309.384 €

- Valore degli immobili C, D, E (tettoie con impianti fotovoltaici)

Partendo dalla produzione dell'anno 2022 pari a 64.782 kWh e considerando che l'impianto fotovoltaico ha un incentivo di 0,276 €/kWh si è avuto un incentivo di 17.879,83 € per l'anno in questione.

Considerando che la durata della convenzione è fino al 31.10.2031, si stima che nei prossimi 8 anni gli introiti saranno di € 143.038,66. L'impianto, inoltre, è dotato anche di scambio sul posto che ha dato per l'annualità 2022 un introito di € 2.181,82. Tale importo, applicato ai restanti 8 anni darà un introito di € 17.454,56. A tali introiti, dovrà sommarsi il risparmio delle fatture di energia elettrica non pagate che è pari per il 2022 a € 4.220,90. Moltiplicando tale importo per i restanti 8 anni, il risparmio totale sarà pari a: 33.767,20 €

Il valore totale degli incentivi sarà di € 194.260,42.

A tali costi verranno sottratti i costi di spese di manutenzione (il proprietario attuale non ha fornito copia di nessun contratto attualmente in essere) che per un impianto di tale portata si stimano essere 2.500 €/anno, per un totale negli 8 anni di € 20.000,00.

Si stima che il valore totale dell'impianto fotovoltaico è di € 174.260.

Sommando il valore delle precedenti unità immobiliari A (A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14), B, F agli immobili C, D, E (tettoie con impianti fotovoltaici) si ottiene il valore totale dei beni oggetto di pignoramento:

Vtot= V (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, B, F) + V (C, D, E) = 10.309.384 € + 174.260 € =10.483.644 €

Vtot = 10.483.644 €

In ottemperanza alle disposizioni emesse dal giudice, il CTU ha inviato copia della bozza della relazione alle parti costituite, giorno 7 Giugno 2023, concedendo 15 giorni per le osservazioni. Alla scadenza del termine coincidente con il 22 Giugno 2023, il CTU osserva che risultano pervenute osservazioni (*allegato 19*), da parte del Debitore attraverso propri legali e consulenti tecnici di parte, regolarmente costituitisi al primo e ai successivi sopralluoghi del CTU ed anche osservazioni del creditore procedente, giunte attraverso il proprio legale il quale deposita note per mano del mai costituitosi come CTP, e mai presente alle operazioni peritali del CTU. Entrambe le parti inviano tali note a mezzo pec, per le quali il CTU espone quanto segue.

La CTU risponde alle osservazioni pervenute dal debitor nei seguenti punti:

1 e 2) I beni non risultano divisibili poiché per poter predisporre la divisione bisognerebbe effettuare una mole complessa di lavori edili che sarebbe oltremodo onerosa e che andrebbe a snaturare la funzionalità del complesso

agro-turistico, con il risultato di una frammentazione che andrebbe ad incidere sul valore totale del complessivo agglomerato, nonché determinare un concreto deprezzamento del valore dei beni residui. Non è possibile, però, al contempo determinare il valore locativo complessivo della struttura (infatti il ctp non espone quale altro metodo si sia dovuto utilizzare) poiché come 'struttura intera' per la sua complessità e la sua varietà di categorie catastali raggruppate sotto la categoria D8, appunto, non abbiamo termini di paragone su larga scala sul territorio né un valore Omi corrispondente all'intero eterogeneo (come dice il CTP anche) complesso agrituristico. Per effettuare la stima del canone di affitto, infatti, il ctu non ha utilizzato soltanto i valori OMI che danno indicazioni di massima, ma ha valutato per comparazione di immobili quanto più simili possibili come la categoria C1 che più si avvicina alle attività presenti nel complesso poiché di fatto sono attività turistico-commerciali considerando vieppiù il grado di rifinitura degli immobili che è di pregio, gli impianti, la vetustà, le condizioni di manutenzione, e molti altri aspetti come da perizia.

---

3) E' stato ampiamente chiarito, attraverso lo scambio di note (*allegato n.20*) che l'impianto fotovoltaico, come scrive lo stesso G.E. al CTU rientra nel perimetro pignorato dal creditore procedente, e, viene ritenuto pertanto un bene immobile.

Detto impianto fotovoltaico, come ogni impianto, è soggetto a un decadimento delle prestazioni negli anni stimabile in circa 1% annuo. E' altresì vero che il costo dell'energia per l'incentivo di scambio sul posto sta anch'esso presentando un costante aumento stimabile in circa l'1%. Per tale motivazione, si è moltiplicato il valore degli incentivi dell'ultimo anno per gli

otto anni consecutivi. Poi ovviamente, il rendimento è legato a tantissimi fattori che non possono essere previsti con precisione, tra cui in primis le condizioni metereologiche nel corso di un anno.

Per tali motivazioni, il CTU ha pensato di utilizzare un metodo empirico che partisse da un dato certo e verificabile: la produzione di tale impianto dell'ultimo anno. Essendo l'impianto vetusto, e non essendo mai stato manutenuto, effettuare dei calcoli sulla produzione porterebbe ad errori evidenti in quanto non si è in grado di calcolare l'incidenza del deterioramento dei prodotti che lo compongono. Infine, i costi di gestione sono compresi nei costi di manutenzione che sono stati calcolati dal ctu nell'elaborato di stima.

4-5) Ai punti nn. 4-5 il CTU risponde che sebbene non fosse esplicitato chiaramente, il CTU ha già sottratto dal valore locativo (reddito lordo) il valore di tutte le spese (cedolare secca (opzionale), irpef, tasse ecc.). Ma ancor di più, ha utilizzato un valore medio prudenziale pur trovandosi davanti un complesso agrituristico di pregio, come si evince dalle foto allegate.

Il segmento immobiliare preso è quello che più si avvicina alla natura del complesso agrituristico de quo, come ribadito al punto n. 1.

---

6) All'osservazione dei CTP, il CTU ribadisce che i prezzi delle camere sono stati stabiliti su ricerche di mercato, approfondimenti e studi del settore agro-turistico. Le ricerche di mercato oltre ad essere state effettuate in loco sono state approfondite navigando in rete alla ricerca di OTA (Online travel Agency) come Booking.com avendo cura di decurtare ovviamente il 15 % di commissioni a tali importi o alla ricerca di portali on line dedicati come air beb, subito.it. A tal proposito il CTU allega una ricerca effettuata nel mese di

Ottobre 2023 e Luglio 2024 su Santa Maria del Cedro, (il centro urbano più prossimo agli immobili), in modo tale che si possa dimostrare la veridicità di ciò che è contenuto all'interno della relazione di stima (*allegato 21*).

La CTU risponde alle osservazioni pervenute dal creditore procedente come qui di seguito.

Il CTU premette che detto CTP del creditore procedente, non si è costituito ufficialmente nei modi e nei tempi previsti dalle norme e non ha mai preso parte alle operazioni peritali.

Partendo dalla prima puntualizzazione per non aver il CTU considerato il beneficio 'commerciale o industriale' da decurtare alla sommatoria del reddito lordo, poiché scrive che:

'*Per determinare il reddito dei soli immobili (fabbricati, terreni, ed annesse dotazioni) andava calcolato ed esposto nel conto economico del bilancio aziendale – per poi sottrarlo – anche il compenso (beneficio commerciale o industriale) spettante a detto capitale industriale (estraneo al pignoramento) il cui titolare potrebbe coincidere, come meno, con quello dei beni immobili.*'

Dove con 'capitale industriale' intende l'insieme dei beni mobili presenti nel complesso agrituristico.

Poi scrive: '*In merito a detto rilievo, potrebbe opinarsi che nella percentuale delle spese computate nel bilancio esposto dall'Esperto Stimatore – in ragion del 60% delle entrate – sarebbe inclusa anche la quota del beneficio industriale (detto pure 'commerciale'). La cosa sarebbe poco credibile, ove si consideri – tra l'altro- la differenza, assai notevole tra il reddito calcolato dall'esperto estimatore per determinare il valore dei beni pignorati (euro 768.298,12) ed il canone di locazione calcolato dallo stesso professionista*

(euro 245.880,74), cioè il triplo del primo.' Premettendo che il CTP effettua un calcolo errato, non sommando tutti i canoni locativi annui di tutte le strutture, e premettendo il fatto per cui alcune strutture del complesso pignorato non siano suscettibili di canone locativo per i vari motivi elencati ampiamente nella perizia di stima, il CTU risponde che a ragion veduta tali importi da detrarre a cui si riferisce il CTP sono ampiamente contenuti nel 60% di tutte le spese ed eventualità presenti nel giudizio di stima su riportato. Vieppiù non può il valore degli immobili coincidere con la capitalizzazione del canone di locazione, poiché appunto alcune strutture non sono suscettibili di locazione, ma come ogni struttura presente nel complesso agrituristico hanno certamente un valore estimativo.

Alla richiesta da parte del CTP, secondo la quale il CTU avrebbe potuto stimare gli immobili con sistema 'sintetico-comparativo, prendendo a riferimento '*un mercato di impianti turistico-alberghiero che non avrebbe rigidi confini*', e quindi stimare il complesso agrituristico de-quo 'tirandolo fuori' dal suo contesto territoriale e commerciale, il CTU risponde che il metodo sintetico-comparativo per definizione è un procedimento di stima che consiste nella determinazione di un valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per cui, non si possono stimare con tale metodo dei cespiti immobiliari utilizzando la comparazione degli stessi con beni che non fanno parte dello stesso comprensorio, ma soltanto con altri beni simili appartenenti ad un medesimo contesto territoriale reperibili quindi, nelle strette vicinanze.

Il CTU, come nella relazione di stima, ribadisce che:

' Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), gli standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo finanziario e quello dei costi. Per tale motivazione, già ampiamente ribadita nella relazione di stima il CTU ha preferito utilizzare il metodo finanziario.'

All'ennesima puntualizzazione del CTP secondo cui si fissano senza riferime nti, il numero delle presenze (ospiti), mese per mese, il numero di giorni in cui la struttura rimanga in esercizio, l'entità degli incassi (albergo, bar) il CTU risponde che tali numeri derivano da ricerche di mercato, approfondimenti e studi del settore agro-turistico. Non a caso il CTP stesso, poi afferma che:

Al riguardo si consideri che nel 2021 (ultimi dati disponibili) la Room Occupacy media nelle città capoluoghi d'Italia è stata del 48,1 per gli hotel a 4 stesse. In media, a Milano del 48,7, a Firenze del 46,7% a Roma del 48%, a Napoli del 46,6%. Varcando i confini nazionale, a Bruxelles detto tasso è stato del 55,5%, ad Hannover del 57,6%, a Parigi del 73%.

Il CTP, nell'elencare tali dati del 2021 dimentica di valutare un fattore determinate riguardo all'andamento turistico: è evidente che l'anno in questione non può essere considerato un anno attendibile a causa di una pandemia mondiale da covid 19 che ha scosso l'economia di tutti gli stati del mondo. Gli ultimi anni, intrisi di incertezza economica e sociale, fornirebbero una visione distorta degli effettivi flussi turistici. Per cui, si ritiene opportuno considerare il dato presente in perizia in base alla media dei dati provenienti da varie ricerche di mercato, approfondimenti e studi del settore agro-

turistico. Per quanto riguarda i prezzi medi per ogni camera doppia o quadrupla (una stanza matrimoniale + divano letto) le ricerche di mercato oltre ad essere state effettuate in loco sono state approfondite navigando in rete alla ricerca di OTA (Online travel Agency) come Booking.com avendo cura di decurtare ovviamente il 15 % di commissioni a tali importi o alla ricerca di portali on line dedicati come air beb, subito.it. A tal proposito il CTU allega una ricerca effettuata nel mese di Ottobre 2023 e Luglio 2024 su Santa Maria del Cedro (centro urbano più prossimo ai cespiti pignorati), in modo tale che si possa dimostrare la veridicità di ciò che è contenuto all'interno della relazione di stima (*allegato 21*).

Quanto dedotto dal CTU, è ravvisabile anche nel fatto per cui anche il CTP, infine, stima l'immobile anch'egli con un metodo finanziario, dopo aver ampiamente indicato come appropriato il metodo sintetico – comparativo. Quindi, in sostanza non avendo trovato complessi del genere compravenduti nella zona decide di attualizzare al netto delle spese l'importo annuale del canone di locazione fornito dal debitore per ottenere un risultato vantaggioso al fine di rendere i cespiti pignorati maggiormente appetibili sul libero mercato.

Possiamo ampiamente dimostrare che il risultato a cui giunge il CTP del creditore procedente, si avvicina al valore del solo terreno nel quale il complesso dei vari beni si colloca. Considerando infatti, che la superficie di tale terreno è pari a circa 42.100 mq e come si evince dalla documentazione fotografica annessa alla perizia oltre ad essere un appezzamento facilmente raggiungibile da comode strade, è del tutto pianeggiante ed è ubicato nei pressi del mare, è del tutto recintato, è orograficamente ineccepibile e di facile utilizzazione anche a persone con ridotta capacità fisica, con

apprezzabili caratteristiche di esposizione, è sistemato con comode strade interne adeguatamente asfaltate, ricche di aiuole perfettamente manutenute ed arredanti con essenze arboree ad arbustifere di ottima qualità , ha ampi spazi di parcheggio, nonché impiantistica idrica, elettrica, energetica, e di illuminazione assolutamente funzionale al più corretto e comodo utilizzo della struttura ricettiva e ristorativa di cui i beni pignorati fanno parte. In detta inequivocabile ed inconfutabile situazione, valutare il suolo a € 70/ mq risulta del tutto razionale, ed il suo valore complessivo di mercato è pari a circa 2.947.000 che dal punto di vista estimativo pare coincidente quasi al valore di mercato che il CTP attribuisce all'intero complesso agrituristico.

Avendo risposto punto su punto, alle osservazioni mosse dai vari CTP, il CTU al fine di rendere maggiormente comprensibile la materia estimativa sul complesso agrituristico in questione, e al solo scopo quindi di perfezionare il valore di stima di cui già ampiamente si è discusso, vuole effettuare un calcolo preciso delle superfici e del valore a metro quadro prendendo in riferimento il puro costo di costruzione di un immobile a destinazione residenziale pubblica , per la Regione Calabria, stabilito con apposito decreto dirigenziale n. 10365 del 14.10.2021 (prima del grande aumento dei costi dei materiali edili per l'avvento del superbonus 110% è pari ad € 1.473,18, che con non poca sorpresa a conti fatti e' di poco superiore al doppio di quanto ingiustamente stabilito da parte creditrice 647 €/mq (valore che normalmente si attribuisce ad immobili non ristrutturati e fatiscenti). Se, così come effettivamente è, trattasi di edificazione immobiliare di tipo ricettivo, non residenziale, i cui costi per la necessità di realizzazione di impiantistica e rifinitura specializzata, sono molto più cari e dispendiosi del residenziale, il

costo unitario di costruzione stabilito dal Dott. appare davvero incomprensibile.

Per maggiore chiarezza, si riporta uno schema tabellare con cui si intende rendere comprensibile la metodologia utilizzata per la determinazione della superficie commerciale dei cespiti immobiliari in questione. Si specifica, tra l'altro, che i coefficienti riduttivi e di omogeneizzazione della superficie effettiva, per ogni destinazione d'uso, appaiono essere assolutamente riduttivi soprattutto perché, ogni immobile in esame, oltre che in perfetto stato di conservazione, appare assolutamente funzionale all'attività ricettiva – ristorativa - ludica che si svolge pressoché giornalmente nel complesso "Piani de La Bruca".

Qui di seguito si evidenziano i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici da stimare:

TABELLA DEI COEFFICIENTI RIDUTTIVI PER RENDERE OMOGENEE LE SUPERFICI COMMERCIALI DI OGNI BENE PIGNORATO	
Destinazione d'uso	**Coefficiente da utilizzare**
Alberghiera – Ricettiva	1.00
Ristorativa	1.00
Bar – Caffetteria	1.00
Porticati	0.33
Balconi	0.30
Svago e ristorazione all'aperto	0.75
Chiesa	1.00
Tettoie	0.33
Magazzini – deposito	0.60
Piscina	0.50
Spogliatoi	0.75
Chiosco	0.75
Granai	1.00
Tettoie impianti fotovoltaici	0.25
Teatro - tribune	0,50

Applicando tali coefficienti all'intera struttura si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI		Estensione (Mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superfici commerciali omogeneizzate
UNITA' A1 Struttura ricettiva principale	Bar+ Caffetteria	85	100	85
	Struttura ricettiva	658	100	658
	Porticato	168	33	55,44
	Spazio est. pavimentato	44	30	13,2
	Magazzini	369	60	221,4
	Balconi	18	30	5,4
UNITA' A2 Ristorante e Alloggi duplex	Ristorante	807	100	807
	Alloggi	320	100	320
	Struttura esterna	157	75	117,75
	Terrazza	460	30	138
	Balconi	12	30	3,6
	Tettoia esterna	133	33	43,89
UNITA' A3 Struttura ricettiva secondaria	Struttura ricettiva	371	100	371
	Porticato esterno	164	33	54,12

UNITA' A4 Chiesa		76	100	76
UNITA' A5 Teatro all'aperto		288	50	144
UNITA' A7 Piscina	adulti	420	50	210
	bambini	75	50	37,5
UNITA' A8 Spogliatoi		163	75	122,25
UNITA' A 9 Chiosco bar	Parte chiusa	16	75	12
	porticato	54	33	17,82
UNITA' A10 Tribuna tennis		68	50	34
UNITA' A11 Ex Granai		74	100	74
IMMOBILE B Cabina enel		12	100	12
IMMOBILE C Tettoia fotovoltaica		844	25	211
IMMOBILE D Tettoia fotovoltaica		308	25	77
IMMOBILE E		205	25	51,25

Tettoia fotovoltaica				
IMMOBILE F Magazzini		103	60	61,8
TOT				4034 mq

Moltiplicando il totale dei mq commerciali 4034 per il costo di costruzione (riduttivo) dell'edilizia residenziale di cui sopra di 1473,18 € si ottiene il valore di 5.942.808 €. Sommando a tale importo il valore del terreno circostante di 2.947.000 € e del fotovoltaico di 174.260 si ottiene il valore totale degli immobili in questione pari a 9.064.068 €.

Decurtando da tale cifra le spese per regolarizzare i beni (Sp = 80.616 €), si ottiene il valore totale degli immobili che risulta di € 8.983.452.

Effettuando una media tra quest'ultimo valore e quello ottenuto dal metodo finanziario possiamo perfezionare il valore di stima degli immobili pignorati per cui si avrà:

(8.983.452 + 10.483.644 €) /2 = 9.733.548

Per cui il valore totale dei beni è:

Vtot =9.733.548€

Il CTU, certo di aver espletato l'incarico in maniera esaustiva e con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare la Dott.ssa Federica LAINO, con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile. Inoltre, offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.



Fuscaldo, 1 Ottobre 2023

Ing. Sabrina Vommaro Marincola