

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 67/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GILDA DANILA ROMANO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MICHELA FIORILLO

CTU: GEOM. ACHILLE G. SGANGA

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

**LOTTO -1- : HOTEL SITO IN PIZZO CONTRADA PRANGI, PIANO T-1-2-3
IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZO
AL FOGLIO 19 PART. 1260, CAT. D/2**

**LOTTO -2- : TERRENO SITO IN PIZZO CONTRADA PRANGI IDENTIFICATO
AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIZZO AL FOGLIO 19,
P.LLA 894.**

Il C.T.U.

Geom. Achille G. Sganga



PREMESSA

A seguito dell'incarico del 27 novembre 2018 ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Gilda Danila Romano e del giuramento innanzi al cancelliere del 4 dicembre 2018 inerente la procedura esecutiva [REDACTED] e iscritta alla Sezione Esecuzione Immobiliari NR. 67/2018 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia, al fine di redigere la relazione tecnica per la valutazione di stima del valore commerciale attuale degli immobili del compendio pignorato e rispondere alla formulazione dei quesiti del G.E. di cui al foglio allegato del provvedimento di nomina; il sottoscritto Geom. Achille Giovanni Sganga, Ctu, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Vibo Valentia col n° 477, e all'Albo dei Ctu, effettuava per l'espletamento dell'incarico:

- *L'inizio e prosieguo delle operazioni peritali degli immobili avvenuti in data 11 gennaio 2019 e in data 22 del mese di gennaio, previo avviso via pec alle parti, in Località Prangi-Piedigrotta dov'è sito il compendio immobiliare pignorato, come da verbali allegati;*
- *Altri sopralluoghi informali con gli ausiliari al fine di completare tutte le misurazioni necessarie, effettuare il rilievo fotografico puntuale degli immobili oggetto di pignoramento reperire quante più informazioni possibili;*
- *Visite, visure e richieste informazioni all'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia;*
- *Visite, visure e richieste informazioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia;*
- *Visite, rilascio documentazione e richieste informazioni presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pizzo (VV);*
- *Visite, visure e richieste informazioni presso la Camera di Commercio di Vibo Valentia (VV);*
- *Visite, visure e richieste informazioni presso l'Agenzia dell'Entrate di Vibo Valentia (VV);*
- *Visite, visure e richieste informazioni presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia (VV).*

Il sopralluogo e l'espletamento delle operazioni peritali degli immobili è avvenuto alla presenza del tecnico ausiliario *Arch. Daniela Pata, del custode giudiziario Avv. Michela Fiorillo e delle parti in causa (Vedi verbali delle operazioni peritali allegati).*

I beni oggetto di pignoramento da stimare quindi sono i seguenti:

**LOTTO -1- : HOTEL SITO IN PIZZO CONTRADA PRANGI, PIANO T-1-2-3
IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZO
AL FOGLIO 19 PART. 1260, CAT. D/2**

**LOTTO -2- : TERRENO SITO IN PIZZO CONTRADA PRANGI IDENTIFICATO
AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIZZO AL FOGLIO 19,
P.LLA 894.**

E sono specificatamente trattati nei seguenti capitoli:

CAP. A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

CAP. B - ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.

CAP. C - VERIFICA E IDENTIFICAZIONE IPO-CATASTALE.

CAP. D - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE.

CAP. E - CONCESSIONI EDILIZIE, PROVVEDIMENTI DI AGIBILITA' .

CAP. F - VINCOLI, SERVITU', ONERI.

CAP. G - CONFORMITA' EDILIZIA E SANATORIA DEI BENI PIGNORATI.

CAP. H - METODOLGIA ESTIMATIVA.

CAP. I - STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

CAP. L - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.

CAP. M- PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI STIMATI.

CAP. N - CONCLUSIONI E TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI.

CAP. P - ALLEGATI ALLA PERIZIA E ATTI DI CAUSA.

CAP. Q - RICHIESTA LIQUIDAZIONE ONORARI E SPESE.

CAP. A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

CAP. A1: HOTEL ESPERIA.

L'*Hotel Esperia* oggetto di pignoramento è sito in *località Prangi/Piedigrotta del comune di Pizzo* in provincia di Vibo Valentia. È in una zona turistica di recente edificazione non intensiva. Immerso nel verde gode una *splendida vista panoramica del Golfo di Sant'Eufemia Lamezia* nonché del *suggestivo vulcano Stromboli*. L'intera zona dove è posto l'Hotel è a ridosso della costa marina di Pizzo e a breve distanza dal mare e su una collina alberata.

Pizzo è un comune di circa 9.000 abitanti, è un luogo di villeggiatura rinomato per le sue spiagge, le suggestive insenature ricche di scogli, per il suo mare limpido e il suo centro storico pittoresco. Famosa anche per il suo castello Aragonese.

L'Hotel dista da Pizzo circa 4 Km e da Vibo Valentia circa 11 Km. È ben collegato e servito dalle Ferrovie dello Stato e dall'Aeroporto di Lamezia Terme e confina a Nord con strada interna di collegamento denominata via Cassiopea; a Sud con la SS. 522; ad est con proprietà Villella e strada denominata via Riviera Prangi ed a Ovest con proprietà Villella/Piserà.

Foto planivolumetrica del compendio immobiliare turistico



Sotto il profilo costruttivo, l'immobile è composto da tre elevazioni fuori terra oltre solarium, da telai in conglomerato cementizio armato e da solai in latero-cemento con nervature parallele e soletta di completamento con annegata rete elettrosaldata da 6 mm. Le fondazioni sono costituite da una platea dello spessore di cm 70.

Il fabbricato è stato diviso strutturalmente in due parti mediante giunto tecnico di separazione e costruito con il rispetto delle norme tecniche relative alle costruzioni ricadenti in zona sismica e delle norme vevolevoli per l'esecuzione di opere in cemento armato normale, precompresso e a struttura metallica.

L'edificio come detto è destinato ad Hotel ed è costituito da tre piani fuori terra. Oltre solarium-terrazzo al piano terzo, con tre vani scala, tre ascensori per otto persone ciascuno, e pertinenze.

Al piano terra quindi, vi sono la Hall, la direzione, il bar, la sala cerimonie, la sala da pranzo, la cucina, servizi per il personale e servizi per gli ospiti.

Al primo e secondo piano sono situate nr. 64 camere da letto (32 per piano) di tipo matrimoniale, doppia e tripla, con bagno incluso e veranda solarium.

Nei vani scala sono previste le uscite di sicurezza in caso d'incendio.

Il locale tecnico posto al piano terra ospita i quadri elettrici e il quadro comandi per l'impianto antincendio. La pavimentazione all'interno del locale tecnico è in gres del tipo 20x20.

All'esterno del terrazzo solarium, al piano terzo, sono collocate le caldaie.

Le pareti sono rifinite e tinteggiate, le porte taglia fuoco sono del tipo a due battenti.

La sala ristorante e sala ricevimento nello specifico sono composte da due ampie zone ristoro a servizio dell'Hotel, i pavimenti sono in gres porcellanato levigato di colore beige con inserti dello stesso materiale di colore nero, i bagni di servizio sono pavimentati con piastrelle ceramiche monocottura, le pareti sono ben rifinite e tinteggiate, le porte sono in legno tamburato laccate bianche. Nei rimanenti ambienti i pavimenti sono della stessa tipologia, le porte interne in legno tamburato laccate bianche, le uscite di sicurezza sono garantite da porte taglia fuoco e sono a una e a due ante, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con taglio termico e vetro-camera, le pareti sono ben rifinite e tinteggiate.

Sala ristorante Hotel



6

Il piano terra come detto ospita la *hall-reception*, gli uffici amministrativi, un'ampia sala cerimonie, una sala ristorante, area bar, una cucina con dispensa e diversi bagni di servizio, ed il locale tecnico.

All'esterno vi è un portico praticabile per i tre lati del fabbricato.

La *pavimentazione dei numerosi ambienti, che affacciano sul portico pedonale ben rifinito e decorato, è prevalentemente in gres porcellanato levigato* con inserti dello stesso tipo, i bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramiche monocottura, le porte sono in legno laccate bianche, le uscite di sicurezza sono garantite da infissi di sicurezza con maniglione antipanico a due ante, tutti gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con taglio termico e vetro-camera, le pareti sono ben rifinite e tinteggiate.

Il primo piano ospita 32 camere, come accennato in premessa, tutte dotate di bagno *di tipo matrimoniale, doppia e tripla, con bagno incluso e veranda solarium*.

I pavimenti degli spazi comuni quali il corridoio, i disimpegno, i locali deposito etc. sono in gres porcellanato levigato colore beige, i pavimenti delle camere sono in gres porcellanato levigato dello stesso tipo 35x35, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle 15x20 in ceramica monocottura di colore rosa, le porte di accesso alle camere sono in legno massello con chiusura

elettronica, gli infissi esterni sono color legno in alluminio anodizzato con taglio termico e vetro-camera, le pareti sono ben rifinite e tinteggiate.

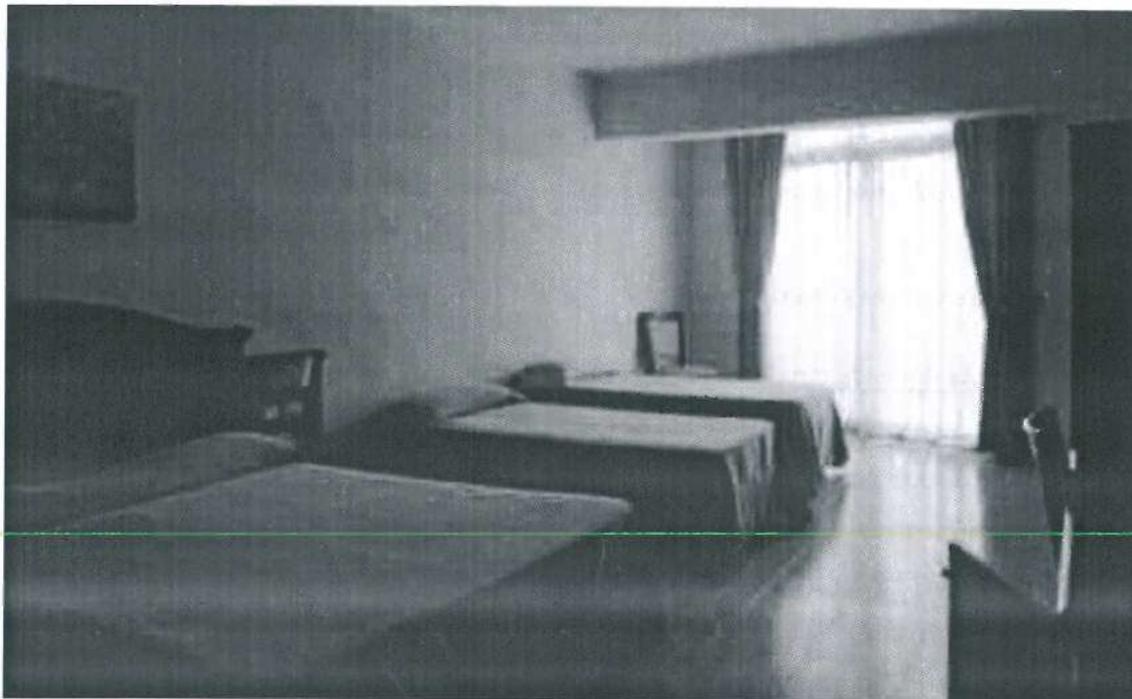
Ogni camera, infine, è dotata di impianto telefonico, impianto tv satellitare e collegamento ad Internet wi-fi.

Il secondo piano ospita 32 camere di tipo matrimoniale, doppia e tripla, con bagno incluso e veranda solarium.

I pavimenti degli spazi comuni quali il corridoio, i disimpegni, i locali deposito etc. sono in gres porcellanato levigato colore beige, i pavimenti delle camere sono in gres porcellanato levigato dello stesso tipo 35x35, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle 15x20 in ceramica monocottura di colore rosa, le porte di accesso alle camere sono in legno massello con chiusura elettronica, gli infissi esterni sono color legno in alluminio anodizzato con taglio termico e vetro-camera, le pareti sono ben rifinite e tinteggiate.

Ogni camera, infine, è dotata di impianto telefonico, impianto tv satellitare e collegamento ad Internet wi-fi.

Camera da letto quadrupla



La struttura alberghiera come detto è dotata di n. 3 ascensori e n. 3 corpi scala in c.a. di cui n. 1 di servizio; le scale a servizio della clientela sono rivestite in marmo egiziano;

L'intera struttura è dotata di impianto di climatizzazione che serve tutti gli ambienti esclusi i locali tecnici.

Gli impianti elettrici ed idrici, realizzati sottotraccia, sono conformi alla normativa vigente.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei locali tecnici, sono controsoffittati al fine di alloggiare i corpi illuminanti a raso e tutta la canalizzazione degli impianti di climatizzazione.

I frontiesterni della struttura alberghiera sono finiti con intonaco al civile e debitamente tinteggiati.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato laccato con vetrocamera. (vedi documentazione fotografica allegata).

- PISCINA

Poco distante dall'albergo è ubicata la piscina del comparto. Il manufatto, di forma tondeggiante irregolare, è realizzato a struttura interrata in c.a. con uno specchio d'acqua di *circa 400 mq.* e completo di ogni accessorio primo; l'area a servizio della piscina ospita:

- Un chiosco-bar con servizi igienici realizzato interamente in muratura della superficie di *mq. 45,00.* realizzato con soprastante tetto in struttura leggera, rivestito da coppi rustici, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato ed infissi in alluminio e vetro-camera.

Il solarium della piscina è pavimentato in betonelle per esterni con trattamento antiscivolo.

L'intera area della piscina occupa una superficie di mq. 1.200,00.

- GIARDINO E PARCHEGGIO

Un'ampia area di verde circonda il comparto celandolo alle vedute principali; l'area perimetrale alla struttura è caratterizzata dalla presenza di molteplici piante che coprono una superficie di *circa mq. 4.500,00* di cui una parte, circa 1.000 mq., ospita un parcheggio selciato da un battuto di asfalto binder; il comparto è dotato di un impianto di illuminazione esterna con corpi illuminanti a palo dell'altezza di *mt. 1,20*, è *delimitato altresì parzialmente da un muro in cemento armato su un lato di altezza media ml 2,50. Mentre per i rimanenti tre lati da alberature e terrapieno roccioso a parete. I camminamenti e gli spazi esterni sono in buono stato di manutenzione così come il verde d'arredo e la qualità delle finiture dei tipi edilizi. (Vedi documentazione fotografica allegata).*

Le pertinenze quindi come suddetto sono costituite essenzialmente dalla piscina, dal Chiosco-Bar con servizi igienici, dagli spazi comuni: verde attrezzato, viabilità e parcheggi ben distribuiti.



Foto piscina Hotel



L'edificio Turistico Alberghiero e le pertinenze sono in buono stato di manutenzione salvo il normale deperimento d'uso.

La tinteggiatura lavabile per pareti esterne ed interne dell'Hotel è in buona condizione di manutenzione e totalmente assolta.

È necessario comunque effettuare: la manutenzione ordinaria dei solarium-terrazzi posti all'ultimo piano mediante interventi mirati sulle pavimentazioni (ove necessario) con uso di resine epossidiche bicomponenti, impermeabilizzanti, trasparenti per pavimenti esterni per preservare la struttura edilizia da eventuali danni.

La regolare manutenzione ordinaria dei giunti tecnici dell'edificio attraverso un controllo attento della struttura ed eventuale tinteggiatura delle parti oscurate.

L'ordinaria manutenzione del fosso intubato, regolarmente autorizzato, sottostante l'area del solarium della piscina dell'Hotel, mediante il controllo dei pozzetti di ispezione, di salto e sedimentazione esistente per evitare l'intasamento delle tubazioni e danni alla struttura e

consentire il regolare deflusso delle acque. È opportuno altresì eseguire i lavori di livellamento del solarium della piscina e ripulire il fondo della stessa con applicazione di resina liquida impermeabilizzante trasparente.

Questi lavori rientrano tra quelli di ordinaria manutenzione della struttura turistica alberghiera ad esclusivo onere del gestore della stessa. (Vedi la prima relazione tecnico-esplicativa dei lavori agli atti del Tribunale).

Foto ingresso principale dell'Hotel



Gli impianti:

La struttura Alberghiera è dotata altresì di:

- *Impianto di condizionamento centralizzato con condizionatori a pompa di calore con la combinazione di riscaldamento e di raffrescamento;*
- *Impianto elettrico a norma;*
- *Impianto acustico a norma;*
- *Impianto antincendio a norma;*
- *Impianto di telefonia, wi-fi e dati a cablaggio comprensivi di apparati attivi;*
- *Rete idrica e fognaria;*

che non presentano ad oggi a occhio nudo alcune anomalie. Considerato inoltre che la struttura turistica è stata rimessa in funzione a seguito di contratto di locazione stagionale (con decorrenza dal 4 giugno 2019, prot. nr. 0031648, al 31 ottobre 2019), tra il concedente rappresentato dall'Avv. Michela Fiorillo, (quale custode giudiziario nominato dal giudice dell'esecuzione immobiliare e addetto alla custodia dell'Hotel), e il conduttore rappresentato dalla società [REDACTED]. E che vi è in itinere la stipula di un altro contratto stagionale con la [REDACTED] (Vedi contratti di locazione allegati).

Infine, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione dell'Hotel sono ottimali e due sono gli accessi di ingresso alla struttura turistico-ricettiva collegati alla strada litorale per Pizzo di cui quella posta a sud è sterrata e l'altra asfaltata.

Gli sbocchi degli ingressi sono posti a nord tramite traversa Riviera Prangi e a sud direttamente sulla SS 522. (vedi servizio fotografico ed elaborati grafici catastali e urbanistici).

L'ingresso a nord della struttura ricade parzialmente nella particella pignorata foglio 19 nr. 1260 e per la restante parte, pari a circa mq. 500,00 inerente la servitù di passaggio esistente, rientra nella particelle p.lle 632 e 1596 – 1598 (derivate dalla p.lla 638) del foglio 19.

Foto ingresso nord Hotel Experia



Senza la cessione della servitù di passaggio lato nord delle particelle 632 e 1596 – 1598 (derivate dalla p.lla 638) del foglio 19 non è possibile accedere alla struttura. Sarà necessario quindi, calcolare l'indennizzo delle particelle di terreno al fine di acquisire tale servitù.

A sud invece l'accesso è idoneo a soddisfare le esigenze della struttura turistico ricettiva, a condizione che venga effettuata un'adeguata e necessaria manutenzione ordinaria del manto bituminoso e pulizia dell'area.

(Vedi documentazione fotografica, graficizzazione di accessi e servitù ed elaborati grafici catastali allegati)

Foto ingresso sud Hotel Experia



CAP. B - ATTI DI PROVENIENZA DELL'HOTEL
 CAP. B1 - ATTO DI PROVENIENZA DELL'HOTEL.



Il patrimonio immobiliare pignorato della società [redacted] indicato quale Hotel Esperia è costituito da un Albergo a quattro stelle, sito in Pizzo (VV), località Riviera Prangi, snc. Sorge sui terreni dapprima acquistati da persone fisiche che, successivamente, conferendo i medesimi terreni si costituirono nella società [redacted] per pervenire con successive trasformazioni e conferimenti all'attuale Hotel Esperia.

La tabella che segue sintetizza tutti gli acquisti e passaggi anzidetti:

TITOLI DI PROPRIETÀ TERRENO SU CUI SORGE HOTEL ESPERIA				
Data atto	notaio	n° rep. n° racc.	Oggetto atto	Acquirenti
28.11.1990	Domenico Scordamaglia	rep. 22372 racc. 6896	Atto di compravendita Acquisto appezzamento di terreno sito in Agro di Pizzo, località Casale, esteso complessivamente ettari uno, are tre, centiare 25- Partita 517, foglio 19, p.lle 260, 261, 143, e 7 fabbricato rurale. (venditore Sig. [redacted])	[redacted]
21.05.2002	Pasquale Faccioli	rep. 55155	Certificato Notarile Concessione in comodato d'uso da parte dei coniugi [redacted] per la durata di trentanni (30) alla società a responsabilità limitata "[redacted]" con sede in Pizzo (VV), via Riviera Prangi, snc, n. [redacted] di iscrizione nel registro delle imprese di Vibo Valentia e di codice fiscale che ha accettato, con destinazione: realizzazione di un complesso turistico alberghiero dei seguenti terreni: foglio 19, part.lle 632-634-638-260-261-143-45-7 per una superficie complessiva di ha 3.38.20 e h 01.03.25.	[redacted]

31.05.1994			<p align="center">Certificato notarile</p> <p>██████████ venduto alla società a responsabilità limitata ██████████ con ██████████ n. ██████████ di iscrizione nel registro delle imprese di Vibo Valentia e di codice fiscale a mezzo di amministratore unico ██████████ un appezzamento di terreno non agricolo sito in Pizzo, località Casale, della complessiva estensione catastale di ha 00.05.30, che limita con tracciato Ferrovie dello stato, proprietà coniugi ██████████ se altri censito nel N.C.T. del Comune di Pizzo al foglio di mappa 19, particella 894. Estensione catastale di ha 00.05.30, che limita con tracciato Ferrovie dello stato, proprietà coniugi ██████████ salvo se altri censito nel N.C.T. del Comune di Pizzo al foglio di mappa 19, particella 894.</p>	<p align="right">14</p>
31.05.1994			<p align="center">Scrittura privata</p> <p>I Sig.ri Del ██████████ venano al signor ██████████ con preliminare metà del fondo rustico sito nel Comune di Pizzo (CZ) località Prangi esteso circa ettari 6 are 70 cent. 10 riportato al catasto al foglio 19, p.lla 44-47-43-39-45-46- 48-50-159.</p>	

CAP. C - VERIFICA E IDENTIFICAZIONE IPO-CATASTALE.

**CAP. C1 - VERIFICA E IDENTIFICAZIONE IPO-CATASTALE DELL'HOTEL
 E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.**

1. L'unità turistica immobiliare (Hotel con piscina) è censita all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia nel comune censuario fabbricati di Pizzo (VV), tipo mappale n. 36411 del 06/11/2019, foglio 19, numero 1260 sub 1, categoria D2, Zc U, Rendita catastale € 36.770,00.
2. Al catasto Terreni è sito in Agro di Pizzo, località Casale, Partita 517, foglio 19, p.lle 260, 261, 143, e 7 fabbricato rurale esteso complessivamente per ha 01. are 3 cen. 25.
3. L'Apppezzamento di terreno non agricolo anch'esso pignorato è sito in Pizzo, località Casale, della complessiva estensione catastale di ha 00.05.30, che limita con tracciato Ferrovie dello stato, proprietà ██████████ salvo se altri censito nel N.C.T. del Comune di Pizzo al foglio di mappa 19, particella 894.

4. I coniugi [redacted] hanno concesso in comodato d'uso per anni 30 alla società [redacted] con sede in Pizzo (VV) via Riviera Prangi un fondo ubicato in località Prangi- [redacted] della consistenza di ha 03.38.20 con entrostante fabbricato rurale confinante con strada provinciale Pizzo-Angitola proprietà [redacted], proprietà [redacted] ed altri censito al Catasto Terreni del comune di Pizzo al Foglio di Mappa 19 p.lla 45- 632-634-638 (oggi p.lle 1596-1597-1598) e terreno agricolo in Pizzo località Casale di ha 1.03.25 con fabbricato rurale censito al foglio 19 p.lla 260-261-143-7.

5. Fondo rustico sito nel Comune di Pizzo (VV) località Prangi esteso circa ettari 6 are 70 cent. 10 confinante nell'insieme con la strada provinciale Pizzo - Angitola, strada San Sebastiano, fosso Pio salvo altri, riportato al catasto al foglio 19, p.lla 44-47-43-39-45-46- 48-50-159.

6. Le pertinenze dell'Hotel quali la piscina con solarium, il chiosco bar e servizi igienici non essendo state accatastate dal debitore esecutato sono state regolarmente censite dal sottoscritto CTU dietro autorizzazione del giudice dell'esecuzione dr.ssa Gilda Danila Romano.

Tale accatastamento ha riguardato oltre la particella 1260 del foglio 19 del compendio esecutato anche la p.lla 638 del foglio 19, non interessata dal pignoramento immobiliare, invasa in piccola parte dalla piscina dell'Hotel.

Si è reso necessario quindi frazionare la p.lla 638 su cui insiste uno spezzone di piscina per accorparla al compendio pignorato dove insiste la parte consistente della piscina principale quale pertinenza dell'Hotel.

Successivamente procederemo altresì al calcolo estimativo di questa cessione di terreno su cui sconfinava la piscina mediante l'accensione invertita.

A seguito di questo frazionamento e accatastamento si sono prodotte tre nuove particelle: precisamente la particella nr. 1596 - 1597- 1598 del foglio 19 del catasto terreni, prot.llo VV0036410 del 06/11/2019, una delle quali la 1597 riguarda lo sconfinamento della piscina e dell'area pertinenziale. La stessa p.lla 1597 successivamente è stata censita al nuovo catasto edilizio urbano quale area urbana, prot.llo n° VV0036993 dd 12/11/2019.

Per la particella nr. 1260 del foglio 19 è stato invece effettuato l'adeguamento planimetrico con l'inserimento in mappa della stessa piscina, divenendo con il nuovo identificativo al fg. 19 p.lla 1260 sub. 1, pro.llo n° VV0036689 del 08/11/2019 (Vedi documentazione catastale allegata).

Sarà compito dell'acquirente del bene sanare lo stato dei luoghi mediante l'accensione invertita di cui all'art. 938 del codice civile secondo la corresponsione di un indennizzo derivante da un calcolo estimativo eseguito nei capitoli successivi.

Per quanto concerne la posizione [redacted] della procedura esecutiva nr. 67/18 si premette che per i beni staggiti inerenti la struttura turistica alberghiera censita al foglio 19 p.lla 1260 e il terreno censito al foglio 19 p.lla 894 è stata depositata dalla parte procedente, ai sensi dell'art. 567 cpc, la documentazione dalla quale si rileva la completezza del passaggio anteriore al ventennio alla data di trascrizione del pignoramento per il terreno, già

censito con foglio 19 p.lla 1260 derivante dalla fusione delle p.lle 7-14-260 e 261, sul quale insiste l'albergo (atto del 28/11/1990 a rogito del Notaio Domenico Scardamaglia rep. 22372 trascritto in data 7/12/1990 ai nnri 21785/18118.

16

Non si rilevano invece gli estremi della trascrizione dell'atto redatto di provenienza a favore della [redacted] quale dante causa, a favore dei coniugi [redacted] relativamente al terreno ubicato in Pizzo censito al foglio 19 p.lla 894.

Da ulteriori controlli ipotecari, a favore della dante causa [redacted] dall'01.01. 1900 al 25.01.2019 non si rileva alcun atto ad eccezione dell'atto redatto dal Notaio Caruso Antonio, già notaio in Napoli, in data 23.07.1937 trascritto in data 9.08.1937 ai nn° 9662/7618, con il quale l'[redacted] rappresentata da [redacted] acquista un terreno ubicato in Pizzo localita' Casale censito al catasto all'art. 968.

CAP. D - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE.

CAP. D1 - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE DELL'HOTEL E DEL TERRENO.

L'Hotel Esperia (oggetto di pignoramento immobiliare del 25 settembre 2018, avanzato dagli avv.ti, [redacted] a per conto della società [redacted], è inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pizzo in parte come "Zona Omogena C" di nuova edificazione, ed in parte come Ambito di Tutela e Riqualificazione del Paesaggio: "Zona omogena G1". E ha ottenuto dal Comune di Pizzo, in data 25 giugno 2008, prot. 1415, il certificato di agibilità con destinazione produttiva-alberghiera a gestione unitaria.

Anche per la piscina quale esclusiva pertinenza dell'Hotel è stato richiesto il certificato di agibilità mancante in data 13/11/2019 prot. 23680.

Per quanto concerne il terreno pignorato censito al catasto terreni al foglio 19 p.lla 894 il sottoscritto CTU ha proceduto, in data 12 giugno 2019, prot. 12476, a richiedere il certificato di destinazione urbanistica che fa ricadere il terreno in area ex G1 (Tutela e riqualificazione del paesaggio) del P.R.G. sulla quale è stato approvato Progetto per la realizzazione di una struttura turistica-alberghiera, come da delibera di c.c. n° 59 del 29/11/2001. Lo stesso terreno ricade altresì in buona parte in fascia di rispetto R.F.I. (fascia di rispetto ferroviario) ai sensi del DPR 11 luglio 1980, nr. 753 - distanza minore da 30 mt dal limite della zona della rotaia più vicina - dov'è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti (Vedi certificato di destinazione urbanistica del terreno allegato).

CAP. E - CONCESSIONI EDILIZIE, PROVVEDIMENTI DI ABITABILITA'.
CAP. E1 - CONCESSIONI EDILIZIE, ATTESTATI, CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, PROVVEDIMENTI DI ABITABILITA' HOTEL, PISCINA E PERTINENZE.

L'intero compendio immobiliare denominato Hotel Esperia, è stato progettato, realizzato, ristrutturato e collaudato con il rilascio delle seguenti licenze, autorizzazioni, concessioni e permessi edilizi:

- **Rettifica autorizzazione n° 85 del 30/05/2002** con altra autorizzazione nr. 87 del 3 giugno 2002 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della struttura alberghiera.
- **Concessione edilizia nr. 353 del 24/06/2004** comune di Pizzo per la realizzazione di una struttura turistica- alberghiera produttiva in variante al PRG su di un terreno individuato al fg. 19 mappale 7/45/57/261/632/634/638/686/697.
- **Autorizzazione nr 85 del 30/05/2002** per l'esecuzione dei lavori edili di urbanizzazione primaria della struttura turistica alberghiera.
- **Dia del 25/07/2007 con prot. nr. 15567** relativa alla realizzazione di vasche interrate per accumulo e ricovero macchinari piscina.
- **Permesso di costruire in sanatoria nr. 510 del 24/05/2007** per la realizzazione di una struttura produttiva turistico-alberghiera. e in particolare nella non realizzazione del piano interrato e nella diversa realizzazione dello spessore dei solai. e in variazione non essenziali ai fini volumetrici e comunque rientranti nella volumetria autorizzate con ce nr. 353/04.
- **Permesso di costruire nr 29 del 9/5/2008 pratica 805/04** riguardanti le opere in variante relative al 1 lotto funzionale che comprendono modifiche alla sistemazione esterna dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al 1 lotto, la realizzazione di un chiosco-bar al servizio della piscina, piccole variazioni distributive interne all'albergo e la realizzazione della cabina elettrica linea mt/bt e delle vasche interrate, nonché' la riduzione della volumetria relativa alle residenze turistico alberghiere.
- **Dia prot. 1133 del 15/05/06** relativa ad opere in corso d'opera.
- **Certificato di collaudo statico** per la costruzione di vasche interrate per accumulo acque e ricovero macchinari nella struttura turistico-ricettiva-alberghiera.
- **Certificato di collaudo statico della costruzione di una struttura turistica ricettiva alberghiera in località Piedigrotta nel Comune di Pizzo -legge 5/11/71 nr° 186 -art 7 - prot. 2339 del 26-07-07 servizio tecnico di Vibo Valentia dp LL.PP. ed acque - Regione Calabria -**
- **Relazione a struttura ultimata della costruzione di una struttura turistica ricettiva alberghiera** in località Piedigrotta nel comune di Pizzo, art 7 - prot. 2892 del 20-06-07 servizio tecnico di Vibo Valentia dp ll.pp. ed acque - Regione Calabria -
- **Certificato di conformità delle strutture art. 28 legge 2/2/1974, nr. 64 prot. 2715 del 23-10-2007** della costruzione di una struttura turistica ricettiva Alberghiera in località Piedigrotta nel comune di Pizzo, servizio tecnico di Vibo Valentia dp ll.pp. ed acque - Regione Calabria -
- **Certificazione APE: certificazione prestazione energetica globale del fabbricato Hotel Esperia in Pizzo rg. 67/2018 del 15/05/2019.**
- Dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'08/02/2008 in edificio pubblico adibito a struttura alberghiera dell'impianto di centrale termica - impresa Procopio Domenico di Siderno -.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte ditta Asturo Francesco del 28/05/2007. progettista e direttore lavori ing. Mario Mirabito.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario a regola d'arte ditta Prochilo Domenico del 8/02/2008.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrante a muro a regola d'arte ditta Manfredi Mario snc del 1/04/2008.

- **Certificato di agibilità del 25/06/2008 prot. 1415 della struttura produttiva turistico ricettiva in loc. Prangi insistente su fg. 19 p.lla mappale nr. 7-45-57-261-632-634-638-687-697.**
- Nulla osta paesaggistico ambientale per la costruzione di una struttura turistico-alberghiera in località Prangi –variante in corso d’opera – prot. 696 del 18 marzo 2008.
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato alla Piedigrotta srl pratica nr. 3890 prot. 1098 del 18/01/2010 –dal ministero dell’interno.
- Delibera di consiglio comunale nr. 59 del 29/11/2001 di approvazione progetto di realizzazione di una struttura alberghiera in località Prangi – [REDACTED]
- Dia per lavori di arginatura e copertura di un corso di acqua con messa a dimora di tubi in pvc e/o cls del diametro di 100 tra le p.lle 17/51/680/699/686 fg. 19 del 26/07/2004.
- Certificato notarile (dott. Pasquale Faccioli) del 24/05/2002 – fg. 19 p.lla 894.
- Certificato di destinazione urbanistica prot. 13456 del 19 novembre 1990 - foglio 19 p.lla 260/261/143/7.
- Denuncia ai sensi della L.R. nr.7 del 27/04/1998 e smi dell’arch. Maria Vittoria Vizzari per lavori di costruzione vasche interrate per accumulo acque e ricovero macchinari della piscina (genio civile).
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in località Prangi del comune di Pizzo censito catastalmente al foglio 19 p.lla 894 e datato 1206/2019.
- Dichiarazione di conformità dell’impianto a regola d’arte relativo alla sala macchine della piscina con esito positivo – rilasciato dalla ditta Asturi Domenico.
- Contratto per la somministrazione di acqua potabile alla struttura hotel esperia del 23/08/2007.
- Autorizzazione allaccio rete fognaria n4/af del 12/09/2006.
- Certificato di collaudo statico per la costruzione di vasche interrate per accumulo di acque e ricovero macchinari nella struttura turistico-ricettiva-alberghiera prot. 2641 del 2 settembre 2008.
- Relazione a struttura ultimata ex genio civile pratica sismica nr. 030819/2003 - variante nr 2599/06 – costruzione di una struttura ricettiva alberghiera realizzata nel comune di Pizzo – località Piedigrotta - 20/06/2007 –
- Messa in esercizio di ascensore e montacarichi n° 22 n. 74047 otis – ditta Asturi Francesco di Pizzo. aggiornamento visure ipo-catastali degli immobili censiti al fg. 19 p.lla 1260 e 894 del comune di pizzo.
- Certificato dell’avvenuto accatastamento del complesso alberghiero, tipo mappale nr. 96123/2007 e protocollo catasto fabbricati nr vv0124194 dati catastali: fg. 19 p.lla 1260 – cat. D/2 –pt-1°-2°-3°.
- **Collaudo statico piscina dell’Hotel nr. Prot. 368203 del 24/10/2019 (Coadiutore ing. Domenico Suppa).**
- **Relazione struttura ultimata della piscina nr. Prot. 332640 del 26/09/2019(Coadiutore Arch. Daniela Pata).**
- **Accatastamento piscina dell’Hotel rientrante nella p.lla 1260 e al catasto fabbricato della parte insistente su altro terreno non pignorato censito al foglio 19 p.lla 638/b. da accorpate successivamente mediante frazionamento e accensione invertita (art. 938) al lotto originario da parte dell’acquirente con calcolo di spese vive a parte quantificate dal ctu. (Geom. Achille G. Sganga).**
- **Certificato di Agibilità piscina hotel richiesto in data 13/11/2019 prot. 23680 (Geom. Achille G. Sganga)**
- **Deposito del frazionamento presso il Comune di Pizzo del 05/11/2019 nr° 23047 (Geom. Achille G. Sganga).**
- **Certificato dell’avvenuto accatastamento del complesso alberghiero, tipo mappale nr. 36411 e protocollo catasto fabbricati nr VV36689 del 08/11/2019 dati catastali: fg. 19 p.lla 1260 sub.1 – cat. D/2 –pt-1°-2°-3°. (Geom. Achille G. Sganga).**

Per come suddetto il compendio turistico immobiliare è costituito essenzialmente da un Hotel denominato Esperia avente come pertinenza esclusiva l'annessa piscina.

19

(vedi documentazione fotografica ed elaborati grafici urbanistici e catastali allegati)

Foto esterna Hotel Esperia



CAP. F - VINCOLI, SERVITU', ONERI.
CAP. F1 - VINCOLI, SERVITU', ONERI.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Ctu non risultano altri vincoli, servitù ed oneri, oltre quelli summenzionati della procedura esecutiva immobiliare R.G. 67/2018, gravanti sulla proprietà che possano incidere sulla valutazione di stima dei beni oggetti di pignoramento.

CAP. G - CONFORMITA' EDILIZIA E SANATORIA DEI BENI PIGNORATI.
CAP. G1 - CONFORMITA' EDILIZIA E SANATORIA DELL'HOTEL ESPERIA.

A seguito di opportune indagini e sopralluoghi sul compendio immobiliare di natura tecnico-urbanistica ed economica il sottoscritto ha esposto al giudice dell'esecuzione dr.ssa Gilda Danila Romano con relazione tecnico-esplicativa lo stato dei luoghi e in particolare le carenze inerenti l'aspetto tecnico-urbanistico-burocratico del bene. (Vedi relazione tecnico-esplicativa presentata al giudice dell'esecuzione in data 13/03/2019).

Queste carenze riguardavano principalmente la mancanza del certificato di Agibilità della piscina e del Chiosco-bar dell'Hotel. Al fine di ottenere questo fondamentale documento il sottoscritto Ctu ha proceduto ad acquisire i seguenti certificati:

1. **Relazione e certificato di collaudo statico sulle componenti strutturali della Piscina e del Chiosco-Bar con servizi igienici.**
2. **Dichiarazione strutture ultimate dove il Direttore dei lavori o il tecnico facente funzioni dichiara lo stato dei lavori strutturali della Piscina e del Chiosco-Bar con servizi igienici.**
3. **Certificato di conformità impianto di trattamento acqua.**
4. **Certificato di conformità impianto elettrico per piscina.**
5. **Carotaggi.**
6. **Allaccio rete idrica e fognante**
7. **Accatastamento della piscina, del Chiosco-bar e servizi igienici con strumentazione GPS, rilievo planimetrico delle unità immobiliari e relativo aggiornamento secondo normativa catastale tramite procedura DOCFA e relativi calcoli delle rendite catastali.**

Questa documentazione è stata dunque regolarmente prodotta dal sottoscritto Ctu geom. Achille G. Sganga, secondo quanto autorizzato dal giudice dell'esecuzione dr.ssa Gilda Danila Romano, in accordo con le parti, durante le udienze del:

15 marzo 2019; 3 aprile 2019; 10 luglio 2019;

(Vedi documentazione e verbali di udienza sopra elencati e allegati alla Ctu)

Si è pervenuti pertanto ad ottenere il definitivo certificato di agibilità della piscina, del Chiosco-bar e servizi igienici dal Comune. Ciò a seguito della presentazione al Comune di Pizzo del sottoscritto, in qualità di Ctu incaricato dal giudice, di tutta la documentazione necessaria attestante le condizioni di sicurezza, collaudo statico, documentazione catastale, impianti, salubrità, conformità progettuale e statica in rispetto alla normativa vigente sopraelencati.

L'ufficio comunale preposto ha comunque ai sensi di legge 30 giorni di tempo per il controllo della documentazione, a partire dal deposito avvenuto il 13/11/2019, prot. 23680, e chiedere eventuali integrazioni che verranno se necessario puntualmente prodotte dal sottoscritto.

Restano ora da affrontare sia il problema sopra esposto inerente l'inclusione topografica della parte di piscina dell'Hotel, ricadente nella particella di terreno non pignorata e intestata allo stesso debitore esecutato [REDACTED] censita al foglio 19 p.lla 1597 (derivata dal frazionamento della p.lla 638 con prot. nr° 36410 del 06/11/2019), che quello della servitù di passaggio con mezzi meccanici dall'ingresso nord dell'Hotel medesimo.

La particella su cui insiste la porzione di piscina oggetto di sconfinamento dell'Hotel è stata dal sottoscritto catastalmente frazionata per essere successivamente ceduta al compendio pignorato riguardante il catasto fabbricati quale area urbana.

È censita quindi al catasto fabbricati con il nr°1597 foglio 19, prot.llo VV 0036993 del 12/11/2019.

La parte invece prevalente della piscina insistente su terreno pignorato è stata regolarmente accatastata presso il catasto fabbricati p.lla nr°1260 sub 1 foglio 19, prot.llo VV0036689 del 8/11/2019 (vedi planimetria e riferimenti catastali allegati).

Successivamente si procederà ad effettuare il calcolo del risarcimento danni che l'acquirente del bene pignorato dovrà corrispondere al proprietario del terreno su cui insiste la porzione di piscina costruita fuori lotto con vasche interrate di accumulo acque per ricovero macchinari.

Mentre per la parte di strada di accesso a nord dell'Hotel si è proceduto alla stima dell'indennità risarcitoria per la realizzazione di una servitù di passaggio volontaria o coattiva sul fondo servente di proprietà [REDACTED]

Sarà quindi cura dell'aggiudicatario dell'Hotel acquistare la superficie indispensabile al passaggio della strada a nord già esistente, mediante corresponsione dell'indennità per la cessione della servitù di passaggio al proprietario del terreno (S [REDACTED])

Al fine di sanare urbanisticamente e giuridicamente lo stato reale dei luoghi sarà necessario far riferimento al dispositivo dell'accessione invertita, art. 938 del codice civile che cita testualmente:

- “Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre al risarcimento danni”.

Compiamo ora il calcolo di stima della superficie occupata dalla porzione della piscina dell'Hotel e dell'eventuale riconoscimento del risarcimento dei danni.

- La superficie occupata dalla porzione della piscina è di circa mq. 90,00.
- La superficie della particella derivata dal frazionamento esclusa la piscina n° 1597 del foglio 19 è di mq. 920,00.
- La superficie di terreno riguardante la servitù di passaggio con mezzi meccanici (Strada d'ingresso sita al nord dell'Hotel) al compendio immobiliare pignorato è di circa mq.635,00.

Da indagini sui prezzi di mercato pagati per fondi simili a vocazione turistica (ex G1 del P.R.G. del comune di Pizzo) ricavati da agenzia di fiducia pienamente attendibili e da informazioni dirette sul territorio, il valore unitario dei terreni accessibili ai mezzi meccanici si aggira attorno ai 30/40 €/mq.

Si utilizza quindi nella stima il valore di 30 €/mq.



Viene pertanto applicato per analogia il valore complementare come valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggior complesso, provochi il deprezzamento del residuo. Questo valore ricorre nei seguenti casi:



1. stima dell'indennità per esproprio parziale.
2. stima delle servitù prediali.
3. stima per danni.

La forma di mercato che in fase di imposizione di esproprio e servitù viene ad instaurarsi, è, in sostanza un binomio bilaterale di tipo volontario, una forma di mercato di tipo particolare in quanto una somma di denaro che si paga per ottenere un diritto (o si riceve accettando un sacrificio) viene offerta (accettata) soltanto se giudicata equivalente all'utilità (o al sacrificio) che il contratto tra le due parti per sua natura comporta.

- Il valore complementare nel caso in esame di esproprio del bene è uguale a 30 €/mq. (Vce). (Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre al risarcimento danni – art. 938 cpc".)
Doppio del valore complementare calcolato pari a € 30,00 x 2 = €/mq 60,00
- Stima di servitù prediali è uguale a 20/mq. (Vcsp). (La stima viene operata generalmente tramite valore complementare, cioè operando la differenza tra il valore di mercato posseduto dal fondo prima dell'imposizione della servitù e quello successivo all'imposizione della servitù)
- La stima per risarcimento danni è data dalla differenza dei due valori complementari di cui sopra. Avremo quindi 30/€/mq - 20/€/mq = € 10/mq. (Vsrđ).

Passando ai calcoli avremo:

$$\underline{Vce = \text{Mq. } 90 + 920 = 1.010 \text{ mq} \times \text{€ } 60/\text{mq} = \text{€ } 60.600}$$

$$\underline{Vcsp = \text{Mq. } 635 \text{ mq} \times \text{€ } 20/\text{mq} = \text{€ } 12.700}$$

$$\underline{Vsrđ = \text{Mq. } 635 \text{ mq} \times \text{€ } 10/\text{mq} = \text{€ } 6.350}$$

Sommano le indennità e i risarcimenti danni presumibili dell'accessione invertita per lo sconfinamento della porzione di piscina dell'Hotel che l'acquirente dovrà sostenere:

€ 66.950,00 (Sessantaseimilanovecentocinquanta/euro)

Foto sconfinamento piscina ed aiuola Hotel Experia



Indennità servitù di passaggio ingresso nord dell'Hotel.

Da indagini sui prezzi di mercato pagati per fondi simili a vocazione turistica (ex G1 del P.R.G. del comune di Pizzo) ricavati da agenzia di fiducia pienamente attendibili e da informazioni dirette sul territorio, il valore unitario dei terreni accessibili ai mezzi meccanici si aggira attorno ai 30/40 €/mq. Si utilizza quindi nella stima il valore di 40 €/mq.

Viene pertanto applicato per analogia il valore complementare come valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggior complesso, provochi il deprezzamento del residuo. Questo valore ricorre nei seguenti casi:

- stima dell'indennità per esproprio parziale.
- stima delle servitù prediali.
- stima per danni.

La forma di mercato che in fase di imposizione di esproprio e servitù viene ad instaurarsi, è, in sostanza un binomiobilaterale di tipo volontario, una forma di mercato di tipo particolare in quanto una somma di denaro che si paga per ottenere un diritto (o si riceve accettando un sacrificio) viene offerta (accettata) soltanto se giudicata equivalente all'utilità (o al sacrificio) che il contratto tra le due parti per sua natura comporta.

- Il valore complementare nel caso in esame di esproprio del bene è uguale a 40 €/mq. (Vce).
- Stima di servitù prediali è uguale a 20/mq. (Vcsp).
(La stima viene operata generalmente tramite valore complementare, cioè operando la differenza tra il valore di mercato posseduto dal fondo prima dell'imposizione della servitù e quello successivo all'imposizione della servitù)
- La stima per risarcimento danni è data dalla differenza dei due valori complementari di cui sopra. Avremo quindi $40/€mq - 20/€mq = € 20/mq$. (Vsrd).

Passando ai calcoli avremo:

$$Vce = Mq. 635 mq \times € 40/mq = €. 25.400,00$$

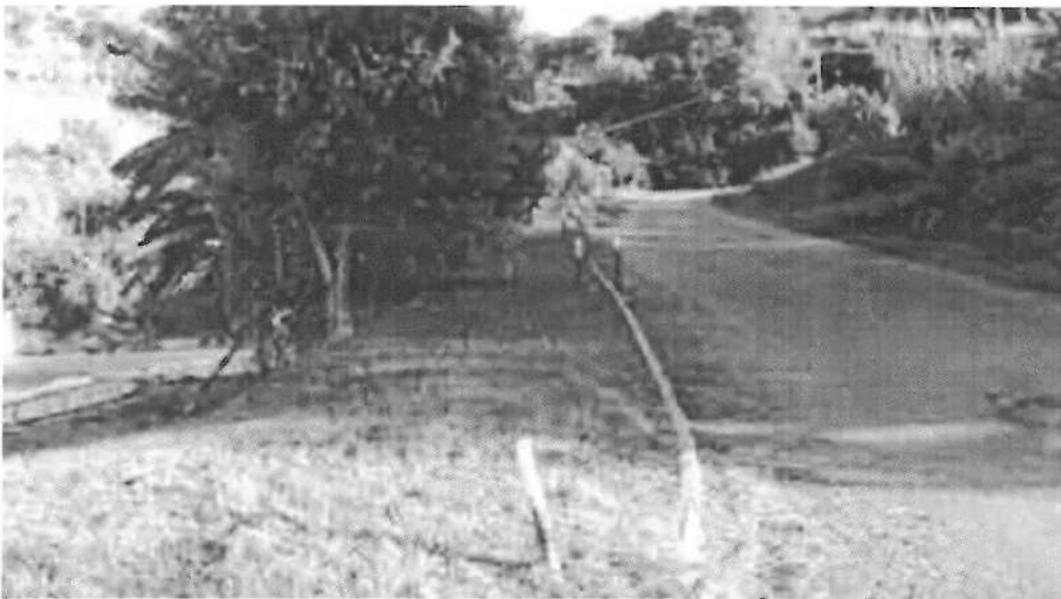
$$Vcsp = Mq. 635 mq \times € 20/mq = €. 12.700,00$$

$$Vsrd = Mq. 635 mq \times € 10/mq = €. 6.350,00$$

Sommano le indennità e i risarcimenti danni presumibili per la servitù di passaggio inerente l'ingresso a nord dell'Hotel che l'acquirente dovrà sostenere:

€ 19.050,00 (Diciannovemilacinquanta euro)

Foto servitù di passaggio ingresso nord Hotel



CAP. H- **METODOLGIA ESTIMATIVA.**

CAP. H1- **METODOLGIA ESTIMATIVA DELL' HOTEL ESPERIA.**

I metodi di stima principali sono 5 e cioè:

- *Il valore di mercato*
- *Il valore complementare*
- *Il valore di trasformazione*
- *Il valore di surrogazione*
- *Il costo*

1) *Il valore di mercato viene anche detto più probabile valore di capitalizzazione, in quanto il valore di capitalizzazione deriva da un prezzo di mercato, rappresentato dal reddito (prezzo d'uso) di un determinato bene e da un numero (saggio di capitalizzazione) che serve a tradurre in capitale quel prezzo.*

Incidentalmente si sottolinea che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale ci si può fondare per comparare grandezze economiche è rappresentata dai prezzi. Ecco perché si userà in generale la locuzione: il più probabile prezzo in comune commercio. Si cerca infatti, il più probabile valore (di mercato), cioè fra tutti i valori che si possono attribuire all'immobile cerchiamo di trovare il più probabile e non ad esempio il meno probabile che certamente esiste.

2) *Il costo risulta da tutte le spese che deve sostenere un imprenditore ordinario per giungere fino alla vendita di un determinato prodotto. Se l'imprenditore ha già disponibilità di qualcuno degli elementi della produzione deve, con opportune stime, includerli sui costi come se dovesse acquistarli all'esterno.*

3) *Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il più probabile prezzo in comune commercio dei prodotti trasformati e il più probabile prezzo della costruzione. È questo il metodo classico di valutazione di area edificabile; essa è data dalla differenza fra il più probabile prezzo in comune commercio del fabbricato costruibile, defalcato del più probabile prezzo della costruzione.*

4) *Il valore complementare è la differenza fra il più probabile prezzo in comune commercio del bene economico e quello che avrebbe la parte complementare (o residua) qualora staccata dal bene e separatamente vendibile. È il caso di un esproprio parziale di un*

bene; occorre tener conto che l'esproprio può portare ad una variazione del prezzo in comune commercio della parte residua del bene.

- 5) *Il valore di surrogazione è il più probabile prezzo in comune commercio del bene, capace di surrogare, per dati fini, il bene da stimare.*

Analizzando quanto suddetto e quanto la bibliografia tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla fine si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione.

Il primo procedimento è diretto (*metodo sintetico comparativo*), l'altro è indiretto (*metodo analitico*).

Stante la tipologia del bene oggetto di stima il metodo sintetico comparativo non è il più indicato ai fini di una compiuta valutazione dell'immobile in quanto mancano i termini di confronto di compravendite di strutture similari nell'area d'interesse; d'altro canto, una stima che si basi su valutazioni venali di beni immobili simili ma giacenti in località diverse non costituirebbe un mero elemento analitico di supporto in quanto le differenti dinamiche legate alle principali caratteristiche estrinseche dei beni non favorirebbe una perequazione estimativa.

Si procederà quindi ad un approccio analitico di estimo calcolando il valore venale del bene secondo due approcci differenti: *stima per capitalizzazione del reddito* e *stima dei costi di costruzione*.

CAP. I - STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

CAP. II - STIMA DELL'HOTEL ESPERIA.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento di stima si basa sull'analisi che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; in buona sostanza il metodo valuta i flussi di reddito futuri che vengono convertiti in capitale attuale.

Il procedimento mutua il concetto della permanenza delle condizioni ovvero, non si terranno in conto le future possibilità di reddito dell'immobile in termini di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, si farà riferimento, piuttosto, al reddito che potrà essere conseguito all'attualità dalla locazione del cespite valutato.

In matematica finanziaria la capitalizzazione del reddito è data dalla relazione:

$$V = \frac{A}{r}$$

In cui:

- V è il Valore di mercato del bene;
- A è il reddito annuale;
- r è il tasso di capitalizzazione

Per la determinazione del valore di mercato del cespite si è tenuto conto, nel caso in esame, di caratteristiche generali quali la vetustà, il decadimento reddituale, il decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché la presente e futura utilità in comparazione con altri enti uniformati.

Dal punto di vista strettamente tecnico, sono state valutate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali, in particolare, l'ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, l'accessibilità alla zona, le opere di urbanizzazione, l'anno di costruzione, la dimensione, lo stato attuale ed ogni altro aspetto che incida sul valore venale del bene.

La peculiarità dei beni da valutare suggerisce l'analisi di ulteriori aspetti legati alla specifica destinazione d'uso del cespite ed alle conseguenti attività svolte.

Il complesso alberghiero è stato classificato come quattro stelle, il periodo di apertura non è stagionale ma si riferisce all'intero anno, interessando quindi un segmento di mercato ben più ampio, il complesso alberghiero può ospitare infatti sia una clientela turistica stagionale che occasionale.

Ai servizi standard garantiti dal resort si unisce la possibilità di fruire dell'uso della piscina, oltre l'attività di ristorazione per grandi eventi che si svolge durante tutto il periodo dell'anno grazie alla possibilità di utilizzo delle diverse sale a disposizione della struttura.

Dunque, considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene ed applicando la relazione succitata si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future definita *valore capitale del reddito*.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo, detraibile dal cespite, che con il reddito netto; nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo, il tasso netto di capitalizzazione.

Nel caso in esame si è ritenuto più opportuno optare per *il reddito netto annuo ottenuto mediante il calcolo del più probabile valore locativo*, deducendo dal reddito lordo ordinario dell'immobile tutte le spese a carico della proprietà ai fini del saggio di capitalizzazione; non potendo prendere in considerazione i bilanci riferiti agli anni recenti della [REDACTED] presentati all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia.

Per calcolare il *più probabile valore locativo* si procede pertanto col *ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili*, nella fattispecie di *tipo turistico e alberghiero esistenti sulla costa marittima* di Pizzo (VV), che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione come suddetto.

Fonti e valori unitari

Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- *Agenzia dell'Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del mercato Immobiliare - Quotazioni OMI -*
- *Immobiliare.it – Andamento prezzi degli immobili –*

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia dell'Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. È quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Immobiliare.it è il portale immobiliare N. 1 in Italia. Lanciato nel 2007 e preceduto da eurekaKasa nel 2005 ha raggiunto l'obiettivo di offrire la migliore piattaforma per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari.

Offre il miglior servizio di ricerca immobiliare ed è di supporto per gli operatori e i professionisti del settore nell'attività di intermediazione immobiliare. Fornisce l'andamento dei prezzi, previsione quotazioni immobili e mercato immobiliare sul tutto il territorio Italiano. E dà un servizio fortemente innovativo con nuovi software, hardware sempre più potenti, i dispositivi mobili e l'intelligenza artificiale di grandi potenzialità ed eccellenza tecnologica.

Tali quotazioni però, non sostituiscono la stima puntuale dell'esperto estimatore, in quanto forniscono dei valori di larga massima. Pertanto solo la *stima effettuata da un tecnico professionista* può rappresentare e descrivere in maniera approfondita e con piena efficacia l'immobile e la relativa stima, motivandone adeguatamente il valore richiesto da attribuirgli.

Ciò detto, in relazione ai dati dell'Agenzia dell'Entrate, Anno 2018 - I semestre, il sottoscritto ha rilevato, nelle zone analoghe dov'è situato il bene, un valore di locazione in euro/mese variabili tra 3,5 e 4,5 metro quadro che trasformati in euro/mese per metro quadro di superficie netta danno valori variabili arrotondati tra: 3,00 e 4,00 euro/mq.

Per l'Anno 2019 - I semestre - (quotazioni OMI) ho rilevato, nelle zone analoghe, un valore di locazione in euro/mese variabili arrotondati tra 4,0 e 5,0 metro quadro che trasformati in euro/mese per metro quadro di superficie netta danno valori variabili tra: 3,00 e 4,00 euro/mq.

E per le quotazioni dell'Immobiliare.it ho rilevato, nelle zone analoghe, un valore di locazione medio annuo in euro/mese variabili arrotondati tra 3,90 e 5,20 metro quadro che trasformati in euro/mese per metro quadro di superficie netta danno valori variabili tra: 3,00 e 4,00 euro/mq.

In considerazione dei dati sopraindicati attraverso la media delle quotazioni di riferimento di seguito riportati avremo:



$$\begin{aligned} 3,00/4,0 &= 3,50 \\ 3,00/4,00 &= 3,50 \\ 3,00/4,00 &= \underline{3,50} \\ &\underline{10,50} \end{aligned}$$

$$\underline{10,50/3} = 3,50$$

È possibile pertanto, ipotizzare un canone di locazione medio di riferimento di euro/mq mese di 3,50 che si arrotonda per difetto, (in considerazione anche delle problematiche relative all'accessione invertita della piscina e della servitù di passaggio esistente della strada a nord dell'Hotel) a: 3,00 euro/mq.

Coefficienti di ragguglio

In relazione alla destinazione d'uso del bene, turistico alberghiero, non saranno prese in considerazione nella consistenza tutte le superfici non utilizzabili dal locatore, mentre verranno considerate le aree come le scale interne ad uso esclusivo dell'immobile.

I coefficienti adoperati ai fini dell'applicazione del canone di locazione mensile preso come riferimento sono:

1,00 per le aree coperte ad uso principale della struttura alberghiera. 0,50 ambienti di servizio.

0,20 per corridoi, scale, aree filtro. 0,20 per balconi, terrazzi, verande. 0,10 per porticati.

0,30 per le aree scoperte utilizzabili della struttura alberghiera. 0,00 per le aree scoperte non utilizzabili della struttura alberghiera.

Consistenza del bene

Le superfici nette, al netto delle murature esterne e delle murature e pilastri interni, sono le seguenti:

Piano	Tipologia	Superficie netta (mq)
Terra	<i>Aree coperte ad uso principale</i>	1240
Terra	<i>Ambienti di servizio</i>	585
Terra	<i>Corridoi, scale, aree filtro</i>	193
Primo	<i>Aree coperte ad uso principale</i>	952
Primo	<i>Corridoi, scale, aree filtro</i>	316
Primo	<i>Balconi, terrazzi, verande</i>	549
Secondo	<i>Aree coperte ad uso principale</i>	923
Secondo	<i>Corridoi, scale, aree filtro</i>	308
Secondo	<i>Balconi, terrazzi, verande</i>	168
Terzo	<i>Corridoi, scale, aree filtro</i>	140
Terzo	<i>Ambienti di servizio</i>	42 + 181
Terzo	<i>Balconi, terrazzi, verande</i>	475
Terra	Porticati	321
Terra	Aree scoperte utilizzabili (piscina)	400
Terra	Ambienti di servizio (chiosco-wc)	33
Terra	Area esterna scoperta	4533

Le superfici sopradescritte verranno di seguito suddivise in riferimento al loro utilizzo:

Tipologia	Sup. Utile
<i>Aree coperte ad uso principale</i>	3115
<i>Ambienti di servizio</i>	841
<i>Corridoi, scale, aree filtro</i>	957
<i>Balconi, terrazzi, verande</i>	1192
<i>Porticati</i>	321
<i>Aree esterne utilizzabili</i>	400
<i>Aree esterne non utilizzabili</i>	4533

Totale Superficie di consistenza del bene mq 11.359,00

Consistenza ragguagliata

La *consistenza ragguagliata* si ottiene moltiplicando le superfici nette calcolate con i coefficienti di ragguaglio.

Avremo quindi:

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. Utile (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Sup. ragguagliata (mq)</i>
<i>Aree coperte ad uso principale</i>	3115	1,00	3115,00
<i>Ambienti di servizio</i>	841	0,50	420,50
<i>Corridoi, scale, aree filtro</i>	957	0,20	191,40
<i>Balconi, terrazzi, verande</i>	1192	0,20	238,40
<i>Porticati</i>	321	0,10	32,10
<i>Aree esterne utilizzabili</i>	400	0,30	120,00
<i>Aree esterne non utilizzabili</i>	4533	0,00	0,00

Totale Superficie di consistenza ragguagliata del bene mq 4.117,40

Canone di locazione più probabile

Il canone mensile più probabile è dato dal prodotto della *Superficie ragguagliata di mq 4.117,40* con il *canone di locazione medio di riferimento di 3,00 euro/mq per un canone mensile di euro 12.352,20 e un canone annuale di euro 148.200,00.*

Dalle indagini esperite quindi, sulla zona turistica costiera di Pizzo (località Piedigrotta – Marinella), è emerso che per l'Hotel Esperia la quotazione media annuale del canone si aggira sui 36,00 €/mq. annui per un canone mensile di euro 12.352,20 e un canone annuale di euro 148.226,40.

Come suddetto in *matematica finanziaria la capitalizzazione del reddito è data dalla relazione:*

$$V = \frac{A}{r}$$

In cui:

- V è il Valore di mercato del bene;
- A è il reddito annuale;
- r è il tasso di capitalizzazione

Per il tasso di capitalizzazione la letteratura e gli esperti del settore indicano per attività di questo tipo un tasso di rendimento pari al 6% considerando in questo di conglobare la sommatoria delle spese:

Si ottiene dunque un valore di mercato del bene pari a:

$$V = (148.226,40 \div 0,06) = \underline{\underline{\text{€ } 2.470.440,00}}$$

(Euro due milioni quattrocento settantamila quattrocento quaranta/00)

Stima dei costi di costruzione

Il secondo criterio analitico di stima si basa sul costo di costruzione e/o ricostruzione dell'immobile, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Occorre considerare sostanzialmente tre voci fondamentali di costo che incidono inesorabilmente sulla valutazione:

- Costo dell'area di sedime;
- Costo delle costruzioni e delle opere accessorie;
- Costo degli oneri di urbanizzazione e costi accessori.

Il costo dell'area di sedime si può trarre facendo riferimento alle quotazioni correnti di aree edificatorie viciniori.

Le indagini svolte hanno evidenziato come i costi ammontano circa ad un quarto del costo di costruzione del fabbricato.

Per quanto riguarda i costi di costruzione, gli stessi sono deducibili effettuando specifiche indagini presso le imprese edili del settore, gli agenti immobiliari ed i gestori di immobili simili; lo studio preliminare ha portato ad assumere, per strutture alberghiere con le medesime caratteristiche, un costo medio pari a 1.000 €/mq.

Per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione, il dato medio sopra espresso, indicante il costo di costruzione a metro quadro, tiene in conto anche i costi aggiuntivi e le opere di urbanizzazione, non è necessario, pertanto, calcolarli separatamente.

Sommando tutte le voci di spesa sopra indicate si perviene all'individuazione del costo inteso "a nuovo" del prodotto edilizio; l'analisi attuata consente di indicare con una buona approssimazione

percentuale quale sarebbe il costo da sostenere attualmente per riprodurre il cespite in base ai prezzi correnti.

Il valore finale ottenuto va decurtato di una equa percentuale che tenga conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa, che nel caso in esame, essendo stato ultimato il cespite nel 2010, quindi in tempi molto recenti, dalle tabelle relative agli "indici di vetustà" degli edifici, è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,90. Il costo finale di costruzione risulta quindi pari a 900,00 €/mq.

Al fine di individuare il più probabile costo di costruzione del bene è necessario distinguere i vari tipi edilizi presenti nel comparto, applicando un adeguato coefficiente riduttivo secondo le specifiche destinazioni d'uso considerate nella tabella della consistenza ragguagliata del compendio immobiliare esposta in seguito:

Consistenza ragguagliata

Tipologia	Sup. Utile (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Aree coperte ad uso principale	3115	1,00	3115,00
Ambienti di servizio	841	0,50	420,50
Corridoi, scale, aree filtro	957	0,20	191,40
Balconi, terrazzi, verande	1192	0,20	238,40
Porticati	321	0,10	32,20
Aree esterne utilizzabili	400	0,30	120,00
Aree esterne non utilizzabili	4533	0,00	0,00

Totale Superficie di consistenza ragguagliata del bene mq 4.117,40

Valore di costruzione del bene = mq. 4.117,40 x € 900,00 = € 3.705.660,00

(Euro tremilionesettecentocinquemilaseicentosessanta/00)

Le metodologie di stima applicate hanno portato, pacificamente, a valori discordanti.

Il più probabile valore di mercato del bene si calcola quindi mediando le due aliquote di stima ottenute.

Pertanto avremo:

$$V \text{ lotto I} = \frac{\text{€ } 2.470.440 + \text{€ } 3.705.660}{2} = \text{€ } 3.088.050,00$$

E in cifra tonda € 3.100.000,00

Valore Commerciale del lotto I € 3.100.000,00

Il sottoscritto Ctu Geom. Achille G. Sganga è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che all'Hotel oggetto di stima, nelle condizioni tutte avanti descritte, possa attribuirsi all'attualità il

Valore Commerciale di € 3.100.000,00.

Si tiene a precisare per concludere che, nonostante l'estensione del cespite, non è affatto conveniente sia dal punto di vista tecnico che economico procedere ad un frazionamento del bene immobile ai fini di una futura vendita.

La singolarità razionale della struttura alberghiera vincola la funzionalità turistico ricettiva ad un'offerta commerciale unitaria, escludendo una lottizzazione in unità autonome distinte.

CAP. I - STIMA DEL TERRENO.

CAP. I2 - STIMA DEL TERRENO INTERCLUSO.

Stima del Valore complementare

L'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare non agricolo sito in Pizzo, località Casale, della complessiva estensione catastale di ha 00.05.30, limita con tracciato Ferrovie dello stato, proprietà [redacted] salvo altri ed è censito nel N.C.T. del Comune di Pizzo al foglio di mappa 19, particella 894. Estensione catastale di ha 00.05.30.

*Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:
qualità: seminativo arboreto classe I;*

Superficie: are 5, ca 30;

Reddito domenicale, € 1,32 - Reddito Agrario € 0,82 -;

La particella risulta intestata alla ditta [REDACTED] con sede in Pizzo.

Codice fiscale [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000.

Il sottoscritto ha esperito una visita sopralluogo all'immobile in esame al fine di redigere la consulenza tecnica estimativa richiesta dal giudice dell'esecuzione.

Durante il sopralluogo del 22 gennaio 2019 è stata eseguita una ricognizione del terreno in esame e sono stati effettuati rilevamenti fotografici allegati.

Il terreno non agricolo, ma con vocazione turistica ha quindi *un'estensione di 530 mq.*, una forma trapezoidale ed è intercluso. Per accedervi quindi è necessario percorrere una strada impervia di *circa ml. 500* di proprietà del [REDACTED] non oggetto di pignoramento immobiliare. E sarà necessario assicurarsi la servitù di passaggio mediante accordo bonario con il proprietario della strada medesima [REDACTED] eventuale controversia giudiziaria, per avere un accesso carrabile e pedonale agile e autonomo.

Foto terreno intercluso



La servitù prediale infatti è un diritto reale di godimento in cui un fondo, detto servente, è assoggettato ad un altro dominante, che appartiene ad un proprietario diverso. Il fondo servente porta servizio o un'utilità al fondo dominante.

Le servitù dal punto di vista estimativo sono di due tipi:

- 1- *volontaria*: quando non sorge alcuna questione tra le parti circa la costituzione della servitù e circa l'indennità spettante al proprietario del fondo servente, la servitù si costituisce volontariamente per contratto.
- 2- *coattiva*: avviene nel caso contrario rispetto a quella volontaria e la servitù viene pronunciata dal giudice mediante sentenza. Si dice coattiva perché è imposta dalla legge.

Secondo l'articolo 1051 del c.c., la servitù di passaggio coattivo si può costituire quando "Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo". Inoltre, il passaggio "si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito". Queste condizioni sono presenti nello stato dei luoghi in oggetto.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12 giugno 2019, prot. 12476 dal comune di Pizzo, si evince che il terreno è sito in Pizzo, località Casale, limita con tracciato Ferrovie dello stato, proprietà [REDACTED] salvo altri ed è censito nel N.C.T. del Comune di Pizzo al foglio di mappa 19, particella 894. Ricade altresì in area ex G1 (Tutela e riqualificazione del paesaggio) del P.R.G. sulla quale è stato approvato un Progetto per la realizzazione di una struttura turistica-alberghiera (come da delibera di c.c. n° 59 del 29/11/2001).

Lo stesso terreno ricade quindi in buona parte in fascia di rispetto R.F.I. (fascia di rispetto ferroviario) ai sensi del DPR 11 luglio 1980, nr. 753 - distanza minore da 30 mt dal limite della zona della rotaia più vicina, dov'è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti (Vedi servizio fotografico e certificato di destinazione urbanistica del terreno allegato).

Per la servitù deve esse corrisposto un indennizzo. Qualora la servitù sia già presente ma non idonea al transito dei veicoli, il proprietario del fondo dominante può chiedere l'allargamento del passaggio. La servitù di passaggio è permanente, ma se il passaggio cessa di essere necessario può essere soppresso in qualunque tempo a istanza del proprietario del fondo dominante o del fondo servente. Quest'ultimo deve restituire il compenso ricevuto".

Il danno provocato, dalla proposta costituzione di una servitù di passaggio volontaria, al fondo servente può essere più agevolmente determinato attraverso la differenza tra il più probabile valore di mercato del fondo libero dalla servitù stessa e l'analogo valore di mercato del fondo considerato gravato dalla servitù.

Pertanto procederemo al calcolo dei rispettivi valori per acquisire il *valore complementare del terreno dominante (pignorato) e della servitù di passaggio sul terreno servente.*

È evidente il vantaggio economico del fondo dominante, per effetto della servitù, che può essere riconosciuto in un più elevato valore di mercato a motivo dell'accessibilità a mezzi meccanici.

In forma analitica il valore complementare può essere rappresentato come la differenza tra il valore di mercato di un fondo accessibile ai mezzi ed uno inaccessibile: $V_c = V_{m1} - V_{m2}$.

Da indagini su prezzi di mercato pagati in compravendite di fondi agricoli simili, ricavati da agenzie di fiducia pienamente attendibili e da informazioni dirette sul territorio, viste le condizioni intrinseche di inedificabilità per via del vincolo delle ferrovie dello stato e considerata la vocazione edificatoria ai fini dell'utilizzo della volumetria per altri fondi limitrofi, il valore unitario di terreni accessibili ai mezzi agricoli si aggira intorno ai 30-20 euro/mq (si utilizza nella stima il valore di 20 €/mq).

I terreni che non hanno il requisito dell'accessibilità ai mezzi agricoli rimangono per molto tempo invenduti ed ove lo sono stati il loro prezzo unitario *si è aggirato intorno ai 10 €/mq.*

Il *valore complementare*, pertanto, risulta $V_c = 20 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq} = 10 \text{ €/mq}$, conseguenti all'aumento di valore del fondo.

Pertanto in risposta al quesito il sottoscritto ritiene di poter quantificare il valore complementare di mercato del terreno e della servitù oggetto della presente relazione di stima, così suddiviso:

V_{ma} = Il Valore di mercato del terreno accessibile è uguale a € 20/mq.

V_{mi} = Il Valore di mercato del terreno inaccessibile è uguale a € 10/mq.

V_c = Il Valore complementare della servitù di passaggio

è dato dalla differenza dei due valori di mercato di cui sopra.

Avremo quindi € 20/mq € - € 10/mq = € 10/mq.

Passando ai conteggi avremo:

$$V_{ma} = Mq. 530,00 \times \text{€ } 20/mq = \text{€ } 10.600$$

$$V_{mi} = Mq. 530,00 \times \text{€ } 10/mq = \text{€ } 5.300$$

$$V_{cs} = Mq. 1.000,00 \times \text{€ } 10/mq = \text{€ } 10.000$$

Le aliquote stimate sono la V_{mi} (Valore di mercato fondo inaccessibile) pari a € 5.300,00 (cinquemilatrecentoeuro/00) e l'aliquota V_{cs} (Valore complementare della servitù di passaggio) pari a € 10.000 (diecimilaeuro/00).

Pertanto avremo:

Indennità servitù di passaggio al terreno intercluso = € 10.000,00 (diecimilaeuro)

V terreno intercluso = lotto II = € 5.300,00 (cinquemilatrecentoeuro)

Valore Commerciale del Lotto II € 5.300,00

Il sottoscritto Ctu Geom. Achille G. Sganga è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che al terreno intercluso oggetto di stima, nelle condizioni tutte avanti descritte, possa attribuirsi all'attualità il

Valore Commerciale € 5.300,00 (cinquemilatrecentoeuro)

Si fa presente per concludere che non è affatto possibile e conveniente dal punto di vista tecnico ed economico procedere ad un frazionamento del bene immobile ai fini di una futura vendita.

Foto servitù di passaggio al terreno del compendio pignorato.



CAP. L - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.

QUESITO 1

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i benefici al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il Ctu deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare e menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto.

In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 cpc.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 procedura civile, risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale del 13 novembre 2018 firmata dal notaio Scordamaglia Domenico di Vibo Valentia da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, censiti al foglio 19, p.lla 1260 sub. 1 del N.C.E.U. e p.lla 894 e N.C.T. del Comune di Pizzo risultano di piena proprietà della società

Le trascrizioni dei titoli in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati nell'ispezione ipotecaria allegata (vedi certificato notarile sostitutivo della certificazione e visura ipotecaria allegati).

Come segnalato tempestivamente al giudice dell'esecuzione è stato necessario effettuare il collaudo statico e l'accatastamento della piscina ai fini del rilascio del certificato di agibilità mancante, nonché effettuare il frazionamento della p.lla 638 foglio 19 ai fini dell'accessione invertita con stima del terreno interessato e calcolo dell'inerente danno. Infine è stato effettuato il calcolo dell'indennità risarcitoria della servitù di passaggio con mezzi meccanici della strada di accesso a nord del compendio immobiliare pignorato e della strada del fondo intercluso censito al foglio 19 p.lla 894. **(Vedi Capitolo C: Verifica e identificazione ipo-**

catastale e Capitolo G: Conformità Edilizia e Sanatoria dei beni pignorati, nonché planimetrie e documentazione urbanistico-edilizia-catastale dei beni pignorati allegata).

QUESITO 2

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore o all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Il sottoscritto Ctu ha provveduto con comunicazione alle parti scritta A.R. e via pec, allegata agli atti di consulenza, a comunicare l'inizio e il prosieguo delle operazioni peritali. (Vedi comunicazioni, verbali di inizio e prosieguo delle operazioni peritali allegate)

QUESITO NR. 3

Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

L'accesso all'immobile è stato effettuato con facilità alla presenza del custode giudiziario Avv. Michela Fiorillo e dell'ausiliario Arch. Daniela Pata e del sottoscritto Ctu. (Si allega comunicazione inviata al creditore, al debitore e al custode giudiziario).

QUESITO 4

A identificare il/bene/oggetto del pignoramento, con precisazione de confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni individuati oggetto di pignoramento sono essenzialmente due: **Hotel Esperia con piscina e terreno di tipo agricolo con destinazione urbanistica ex G1 (Tutela e riqualificazione del paesaggio).**

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà e sia i beni che gli estremi degli atti di provenienza sono stati indicati nel **Capitolo A: Descrizione degli immobili pignorati; Capitolo B: Atti di provenienza dell'immobile della presente perizia; Capitolo C: Verifica e identificazione ipocatastale.**

Non vi sono acquisti mortis causa non trascritti.

QUESITO NR. 5

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso.

43

La descrizione dell'immobile è stata compiuta previo accesso allo stato dei luoghi ed è dettagliatamente descritta al **Capitolo A: Descrizione degli immobili pignorati della presente relazione estimativa.**

QUESITO 6

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Gli immobili pignorati sono in possesso della **società** [redacted] (partita iva n° [redacted]) in persona del S. [redacted]

Da ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia non risultano contratti registrati anteriori al pignoramento.

È stato concluso invece un contratto di locazione ad uso commerciale stagionale tra il custode giudiziario avv. **Michela Fiorillo**, nominata dal giudice dell'esecuzione con provvedimento del 27/11/2018 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. n° 67/18, e la S. [redacted]

[redacted] persona del suo legale rappresentante [redacted] E vi è in itinere la stipula di un altro contratto stagionale con la S. [redacted] Vedi Capitolo A-A1: Descrizione degli immobili pignorati della presente relazione estimativa)

QUESITO 7

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, onere reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*

Oltre ai vincoli, oneri e formalità fin qui elencati e ai relativi capitoli dei beni oggetto di pignoramento e stima non vi sono altri gravami.

In particolare per quanto riguarda l'esistenza di: vincoli storici, culturali, archeologici, demaniali, diritti di superficie, servitù pubbliche, usi civici, servitù, uso abitazione, oneri reali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti della casa coniugale, atti di asservimenti urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione ecc. non risultano alcuni gravami obblighi e carichi.

QUESITO NR. 8

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalla verifica e l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Vibo Valentia- Ufficio Provinciale -Territorio è emerso che:

ISPEZIONE DEL 26 GENNAIO 2019 - [REDACTED] CON SEDE IN PIZZO P.IVA

ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/06/2007 – Registro Particolare 994 Registro Generale 3745 – Pubblico Ufficiale Notaio Romano Beatrice Repertorio 29101/9677 del 15/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario – Immobili siti in Pizzo (VV) Soggetto Debitore – Documenti successivi correlati – Annotazione n. 427 del 21/12/2007 /Erogazione a saldo) – Annotazione n.174 del 07/04/2011 (Modifica del Piano di Ammortamento di Mutuo Fondiario).

TRASCRIZIONI CONTRO DEL 15/10/2008 Registro Particolare 5052 Registro Generale 6250 – Pubblico Ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 147806/42154 del 09/10/2008 atto tra vivi costituzione di Vincolo Immobili siti in Pizzo (VV)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2018 Registro Particolare 5092 Registro Generale 6054 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 4535 del 09/10/2018 – atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobilisiti in pizzo n(VV) DEL 14/06/2002

Non risultano altre formalità, vincoli e oneri di natura condominiale o di altra natura (Vedi allegato ispezione ipotecaria del 25/01/2019 e atto di pignoramento del 9-10-2018)

Oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.
2. Imposta di bollo di €. 59,00.
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Si giunge a questa conclusione seguendo il seguente ragionamento:

L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che **"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."**

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

L'Agenzia delle Entrate ha confermato la correttezza di tale interpretazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (in questo caso ipoteche e pignoramento) sono quelle che riguardano l'immobile acquistato.

Quanto ai costi per come suddetto, per ogni cancellazione sono dovuti:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi degli artt. 12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347.

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi degli artt. 12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347)

Bollo €. 59,00.

QUESITO 9

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ovi consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

Esistono alcune difformità urbanistiche, catastali ed edilizie del bene pignorato. Per tali difformità il sottoscritto Ctu ha relazionato al giudice dell'esecuzione più volte e per tempo indicando tutte le iniziative tecniche da predisporre per sanarle. Il giudice ha autorizzato il sottoscritto ad effettuare tali interventi di sanatoria propedeutici alla vendita comunicandolo alle parti. (Vedi in particolare i verbali di udienza del 3 aprile e del 10 luglio 2019 allegati alla presente).

I provvedimenti di sanatoria più rilevanti sono stati compiuti direttamente dal sottoscritto Ctu, altri insieme ai coadiutori tecnici concessi dal giudice. Tant'è che si è riusciti a sanare l'Hotel e soprattutto la piscina annessa mediante il collaudo statico, il certificato strutture ultimate, l'attestato di prestazione energetica e l'accatastamento, ecc. per ottenere l'attinente certificato di agibilità.

Altre difformità quali l'accessione invertita della porzione di piscina che sconfinava nella proprietà del vicino e la servitù di passaggio volontario di una delle due strade di accesso al compendio turistico-immobiliare pignorato posta a nord, potranno essere sanate regolarmente dall'acquirente dopo la vendita all'asta dei beni, mediante la corresponsione di un indennizzo, debitamente calcolato dal sottoscritto, da corrispondere al proprietario del terreno servente su cui insistono la servitù e la piccola porzione di piscina dell'Hotel.

Il sottoscritto ha calcolato inoltre l'indennità di servitù di passaggio volontario della strada di accesso al fondo intercluso non agricolo pignorato sito in località Casale del comune di Pizzo (VV) della complessiva estensione catastale di 530,00 mq,

Si rimanda pertanto ai Capitoli: C (verifica e identificazione ipo-catastale); D (Destinazione P.R.G.comunale); E (Concessioni edilizie, provvedimenti di agibilità); G (Conformità edilizia e sanatoria dei beni pignorati); della presente relazione che evadono in maniera esaustiva il quesito posto dal giudice

in merito: alla conformità generale urbanistica del bene, alle certificazioni di destinazione urbanistica, all'attestazione di prestazione energetica dell'edificio, alle dichiarazioni di agibilità dell'Hotel e dell'annessa piscina, agli accatastamenti, nonché alle corresponsioni dell'indennità per le servitù di passaggio volontario o coattivo che l'acquirente dovrà corrispondere al proprietario di entrambi i fondi serventi delle strade suddette.

(Si allega la planimetria generale urbanistico-catastale del compendio turistico-immobiliare pignorato che riporta interamente lo stato attuale dei luoghi).

QUESITO NR. 10

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 ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Come suddetto il sottoscritto ha proceduto ad effettuare, dietro autorizzazione del giudice dell'esecuzione dr.ssa Gilda Danila Romano, **non solo le operazioni di censimento catastale del bene pignorato, ma anche quelle di sanatoria mediante il collaudo e l'agibilità della piscina quale pertinenza dell'Hotel oggetto di stima. Sono state rese altresì tutte le certificazioni dell'Hotel e del terreno e compiuto il calcolo dell'indennità**

di servitù di passaggio delle due strade di cui al precedente quesito. (Vedi Capitolo C: Verifica e identificazione ipocatastale; Capitolo E: Concessioni edilizie, provvedimenti di agibilità; Cap. G: conformità edilizia e sanatoria di beni pignorati).

QUESITO NR. 11

Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e la manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato come suddetto è composto da un Hotel con piscina e da un terreno non agricolo con destinazione turistica. Per rispondere meglio al presente quesito si rimanda ai: **Capitoli G: conformità edilizia e sanatoria dei beni pignorati; H: Metodologia Estimativa; I: Stima dei beni pignorati; della presente relazione di stima nei quali vengono dettagliatamente affrontati gli aspetti di questo quesito posto dal giudice.**

QUESITO 12

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene pignorato è una Struttura turistica-ricettiva che non necessita di spese di straordinaria manutenzione bensì di ordinaria manutenzione ad opera del gestore della struttura come riportato dal sottoscritto Ctu sia nelle relazioni agli atti del Tribunale, sottoposte al giudice dell'esecuzione, che nella presente relazione di stima al **Capitolo A-A1 Descrizione egli immobili pignorati.**

Per quanto concerne altre spese anche di tipo condominiale o gestionale del compendio il sottoscritto Ctu non ne è al corrente. È il custode giudiziario nominato dal giudice Avv. Michele Fiorillo che potrebbe dare maggiori informazioni esaustive in merito.

QUESITO 13

Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

48

Le formalità da cancellare sono le seguenti:

ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/06/2007 – Registro Particolare 994 Registro Generale 3745 – Pubblico Ufficiale Notaio Romano Beatrice Repertorio 29101/9677 del 15/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario – Immobili siti in Pizzo (VV) – A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Crotona via Napoli n.60) contro [REDACTED] – Documenti successivi correlati – Annotazione n. 427 del 21/12/2007 (Erogazione a saldo) – Annotazione n.174 del 07/04/2011 (Modifica del Piano di Ammortamento di Mutuo Fondiario). Mutuo di euro 1.500.000,00 durata 10 anni, ipoteca di euro 2.250.000,00 –gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE CONTRO N. 6054/5092 del 12/11/2018 Nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 9/10/2018 nr di Rep. 4535 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia – A favore di: [REDACTED] e Contro: [REDACTED]

Registro Particolare 5092 Registro Generale 6054 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VIBO VALENIA Repertorio 4535 del 09/10/2018 – atto esecutivo cautelare –verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Pizzo n(VV) DEL 14/06/2002 – Nascente da verbale di pignoramento.

TRASCRIZIONI CONTRO DEL 15/10/2008 Registro Particolare 5052 Registro Generale 6250 – Pubblico Ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 147886/42154 del 09/10/2008 atto tra vivi costituzione di Vincolo Immobili siti in Pizzo (VV)

Alla data di deposito della perizia non gravano sul compendio immobiliare pignorato ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli come verificato presso l'Agenda dell'entrate ufficio del territorio provinciale preposto. (vedi visura d'ispezione ipotecaria allegata alla presente).

QUESITO 14

Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

L'Hotel Esperia con annessa piscina è censito al foglio 19 p.lla 1260 del catasto fabbricati. Il Terreno agricolo a vocazione turistica in area ex G1 (Tutela e riqualificazione del paesaggio) del P.R.G. è censito al foglio 19 p.lla 894.

QUESITO NR. 15

Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).

Quesito non applicabile per l'inesistenza di materiali tossici o dannosi da dover smaltire (eternit ecc.)

QUESITO NR. 16

Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di poter convertire la destinazione d'uso del bene.

49

Quesito non applicabile perché allo stato attuale è antieconomico se non impossibile convertire la specifica destinazione d'uso del bene.

QUESITO NR. 17

Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.

Da informazioni prese presso il debitore esecutato la parte in cemento armato del compendio immobiliare è stata realizzata mediante fondi comunitari denominati POR, a fondo perduto.

QUESITO 18

Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Per ogni altra eventuale informazione utile e necessaria ai fini dell'ordinanza di vendita si rimanda alla relazione tecnica estimativa, non avendo il sottoscritto ulteriori e particolari considerazioni da esprimere.

CAP. M - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI STIMATI

Di seguito si riporta il prospetto riassuntivo dei beni oggetto della procedura esecutiva.

QUADRO RIASSUNTIVO

L'Hotel Esperia con piscina oggetto di pignoramento è sito in *località Prangi del comune di Pizzo* in provincia di Vibo Valentia ed è classificato *come Lotto A*. È in una zona turistica di recente edificazione non intensiva. Immerso nel verde gode una splendida vista panoramica del Golfo di Sant'Eufemia Lamezia nonché del suggestivo vulcano Stromboli. L'intera zona dove è posto l'Hotel è a ridosso della costa marina di Pizzo e a breve distanza dal mare e su una collina alberata. L'Hotel dista da Pizzo circa 4 Km e da Vibo Valentia circa 11 Km. È ben collegato e servito dalle Ferrovie dello Stato e dall'Aeroporto di Lamezia Terme e confina a Nord con strada interna di collegamento denominata via Cassiopea. A Sud con la SS. 522. A est con proprietà Vilella e strada denominata via Riviera Prangi. A Ovest con proprietà XXXXXXXXXX

L'edificio come detto è destinato ad Hotel e costituito da tre piani fuori terra. Oltre solarium-terrazzo al piano terzo, con tre vani scala, tre ascensori per otto persone ciascuno, e pertinenze. Al piano terra quindi, vi sono la Hall, la direzione, il bar, la sala cerimonie, la sala da pranzo, la cucina, servizi per il personale e servizi per gli ospiti.

ACHILLE GIOVANNI SGANGA

GEOMETRA

Al primo e secondo piano sono situate nr. 64 camere da letto (32 per piano) di tipo matrimoniale, doppia e tripla, con bagno incluso e veranda solarium.

Nei vani scala sono previste le uscite di sicurezza in caso d'incendio.

L'Hotel dista da Pizzo circa 4 Km e da Vibo Valentia circa 11 Km. È ben collegato e servito dalle Ferrovie dello Stato e dall'Aeroporto di Lamezia Terme.

Vi è una difformità quali l'accessione invertita della porzione di piscina che sconfinava nella proprietà del vicino e la servitù di passaggio volontario di una delle due strade di accesso al compendio turistico-immobiliare pignorato posta a nord che potranno essere sanate regolarmente dall'acquirente dopo la vendita all'asta dei beni, mediante la corresponsione di un indennizzo, debitamente calcolato dal sottoscritto, al proprietario del terreno servente su cui insistono la servitù e la piccola porzione di piscina dell'Hotel.

Il terreno pignorato oggetto di stima non agricolo è sito in Pizzo, località Casale, limita con tracciato Ferrovie dello stato, proprietà coniugi Ville-Piserà salvo altri, identificato nel N.C.T. del Comune di Pizzo al Catasto.

Terreni del Comune di Pizzo al foglio 19 con la p.lla 894. Il terreno non agricolo di con vocazione turistica ha quindi un'estensione di 530 mq., una forma trapezoidale ed è intercluso. Per accedervi quindi è necessario percorrere una strada impervia di ml. 700 di proprietà dei coniugi Villella/Piserà non oggetto di pignoramento immobiliare.

*Sarà necessario assicurarsi la servitù di passaggio di questa strada mediante accordo bonario con il proprietario della strada medesima [redacted] o eventuale controversia giudiziaria, per avere un accesso carrabile e pedonale agile e autonomo. Il terreno è classificato come **Lotto B**.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni/Fabbricati						
Descrizione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Hotel con piscina	19	1260	1	D2	0901	36770,0
TerrenoexG1	19	894		Semin-arbor	05 are 30 ca	Rd 1,92 Ra 0.82

VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel. 347/6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it

INDENNITA' SERVITU' DI PASSAGGIO E ACCESSIONE INVERTITA

Indennità e i risarcimenti danni presumibili dell'accessione invertita per lo sconfinamento della porzione di piscina dell'Hotel che l'acquirente dovrà sostenere:

€ 66.950,00 (Sessantaseimilanovecentocinquanta/euro).

Indennità e i risarcimenti danni presumibili per la servitù di passaggio inerente l'ingresso a nord dell'Hotel che l'acquirente dovrà sostenere =

€ 19.050,00 (Dicianovemilacinquanta/euro).

NO

Indennità presumibile servitù di passaggio al terreno intercluso che l'acquirente dovrà sostenere =

€ 10.000,00 (diecimilaeuro).

NO

VALORE DEGLI IMMOBILI

PREZZO BASE LOTTO A

IL VALORE SI STIMA PARI A € 3.100.000,00 (Tremilionicentomilaeuro)

PREZZO BASE LOTTO B

IL VALORE SI STIMA PARI A € 5.300,00 (Cinquemilatrecentoeuro)

CAP. N – CONCLUSIONI

Il presente lavoro ha comportato molteplici difficoltà di cui la S.V. Ilma ne è consapevole avendo offerto e concesso al sottoscritto tutto il supporto tecnico-giuridico e temporale necessario al superamento dei vari impedimenti. Il reperimento poi delle informazioni, la loro elaborazione nonché l'approvazione degli elaborati e il rilascio delle relative certificazioni da parte degli organi burocratici preposti hanno fatto sì che i tempi tecnici si siano allungati più del dovuto.

Il sottoscritto per il calcolo delle servitù e dell'accessione invertita ha studiato metodi diversi rispetto a quelli della comune prassi. È chiaro che tutte le valutazioni adottate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non è da escludersi che nel tempo e per eventuali eventi futuri, non valutabili né prevedibili, si possano modificare i parametri utilizzati e di conseguenza determinare differenti valori di stima del compendio immobiliare.

Resta fermo che la costituzione delle servitù di accesso ai luoghi sia dell'Hotel che del terreno non agricolo intercluso, non agevolavano l'utilizzo degli immobili del compendio. E di questo il sottoscritto ne ha dovuto tener opportunamente conto ai fini della stima del compendio immobiliare pignorato nel suo insieme.

Si rassegna pertanto alla S.V. Ilma la presente consulenza con i relativi allegati ad espletamento dell'onorevole incarico, rimanendo a completa disposizione per ogni chiarimento o informazione in merito necessario.

Con Osservanza

Il Ctu

Geom. Achille G. Sganga

Vibo Valentia 15/11/2019



CAP. O – ALLEGATI ALLA PERIZIA E ATTI DI CAUSA

- 1) *Verbale di operazioni peritali nr. 1*
- 2) *Verbale di operazioni peritali nr. 2*
- 3) *Planimetrie e visure catastali.*
- 4) *Ispezioni ipotecarie.*
- 5) *Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia.*
- 6) *Richieste presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica di Pizzo (VV).*
- 7) *Richieste presso la Camera di Commercio di Vibo Valentia.*
- 8) *Richieste presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.*
- 9) *Richieste presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia.*
- 10) *Richieste presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia*
- 11) *Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica di Pizzo (VV)*
certificato di agibilità Piscina e Certificato di destinazione urbanistica
- 12) *Certificato di collaudo rilasciato dal Genio Civile di Vibo Valentia.*
- 13) *Comunicazioni sopralluoghi*
- 14) *Documentazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Pizzo (VV).*
- 15) *Attestazione di prestazione energetica dell'Hotel.*
- 16) *Contratto di locazione redatto dal custode giudiziario Avv. Michela Fiorillo.*
- 17) *Ricevute invio alle parti.*
- 18) *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.*
- 19) *Planimetrie bidimensionali dello stato dei luoghi.*
- 20) *Piante planimetriche dell'Hotel con piscina.*
- 21) *Richiesta di liquidazione onorari e spesa.*

Con Osservanza

Il Ctu

Geom. Achille G. Sganga

Vibo Valentia 15/11/2019



