

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
Procedimento R.G.Es. n. 80/2021 e R.G.Es. 62/2022
Promosso da: XXXXXX
Contro:XXXXXX

RELAZIONE FORMATO PRIVACY

Arch. Antonella Malara
Via Caulonia n.4 - 89128 Reggio Calabria
Cell:349-3509228
Mail: malara_antonella@libero.it
Pec: amalara@oappc-rc.it

Arch. Antonella Malara
Via Caulonia n.4 - 89128 Reggio Calabria
Cell: 349-3509228
Mail: malara_antonella@libero.it
Pec: amalara@oappc-rc.it
P.Iva 03080780806

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedimento R.G.Es. n. 62 /2022

unificato al Procedimento R.G.Es. n. 80 /2021

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA E QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, Dr. Francesco Maria Antonio Buggè, visti gli atti di causa della procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 62/2022 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], ha ritenuto necessario disporre il pignoramento del seguente bene censito come segue:

- 1- Catasto Fabbricati: Comune di Scilla, Foglio 26, Particella 212 sub 200, natura D/2
Rendita Euro 11.537,65

Con ordinanza del 17.11.2022, viste la relazione del custode avv. Maria Martino e l'istanza del creditore procedente, considerato che vi erano i presupposti oggettivi e soggettivi, per ragioni di economia processuale, il G.E. nominava la sottoscritta Arch. Antonella Malara come consulente tecnico d'ufficio in sostituzione dell'Arch. Francesco Polito e fissava

apposita udienza ex art. 273 c.p.c per l'eventuale riunione del presente fascicolo con la procedura RGE 80/2021.

All'udienza del 17.01.2023 venivano riunite le due procedure RGE 62/2022 e RGE 80/2021 e veniva fissato il rinvio dell'udienza al 9 Maggio 2023 ore 9.30.

Accettato l'incarico conferitomi con la presente relazione, rispondo ai seguenti quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di

attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva 12 l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver proceduto alla disamina degli atti depositati nel fascicolo telematico, ad integrazione della documentazione già reperita per la procedura esecutiva RGE 80/2021, acquisiva quanto di seguito riportato:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari
 - Ispezione ipotecaria per immobile n. RC 7410/3 del 03.02.2023 e relative note.
 - Ispezione ipotecaria per soggetto n. RC 7405/3 del 03.02.2023
 - Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – Servizi Catastali
 - Visura storica per immobile n. RC0018554/2023
 - Planimetria catastale n. RC0164603
 - Comune di Scilla- Ufficio Tecnico
 - Concessione n. 994/83
 - Concessione in sanatoria n. 7025 del 25.08.1999
 - Richiesta permesso di costruire del 12.04.2006
 - Denuncia di inizio attività prot. n. 3956 del 09.04.2009
 - Archivio storico notarile di Reggio Calabria
 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. n. 20265 raccolta n. 9175

- Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio della città metropolitana di Reggio Calabria
- Nulla osta paesaggistico del 01.03.2000
- Nota Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria di trasmissione autorizz. Paesaggistica n. 78

Previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Maria Martino, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 16.01.2023, alle ore 10.00, inviandone comunicazione a mezzo pec [REDACTED] congiuntamente alla rappresentante legale pro- tempore [REDACTED] [REDACTED] al suo legale Avv. [REDACTED]. Quest'ultimo il giorno del sopralluogo rispondeva con una pec alle ore 9.33 per comunicare l'impossibilità di presenziare per pregressi impegni personali e chiedeva di fissare una nuova data. Il custode Giudiziario stabiliva che l'accesso sarebbe avvenuto il 18.01.2023 alle ore 10.00. L'avv. [REDACTED] dava risposta alla comunicazione proponendo tre nuove date utili per accedere al compendio. Si concordava pertanto che il primo sopralluogo sarebbe avvenuto il 01.02.2023 ore 9.45.¹

Il giorno e l'ora stabiliti, a Scilla, Località Melia, in Via Boccata presso il [REDACTED] erano presenti la sottoscritta, il Custode Giudiziario, la rappresentante legale del bene pignorato, Sig. [REDACTED] ed il socio Sig. [REDACTED]

Durante il primo accesso, come da verbale allegato, veniva fatta una ricognizione generale dei luoghi e venivano scattate solo le foto dell'esterno ma non si effettuavano i dovuti rilievi metrici e fotografici degli interni poiché, non essendoci energia elettrica, per alcuni ambienti poco luminosi, era necessario tornare con apposita strumentazione. Le parti concordavano che la data per il secondo accesso sarebbe stata il 15.02.2023 alle ore 8.30.

Il giorno e l'ora stabiliti la scrivente procedeva con il sopralluogo dell'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati **Foglio 26, Particella 212 sub 200**. Nello specifico venivano effettuati i rilievi fotografici di tutti gli ambienti, e venivano prese le necessarie misure metriche al fine del ridisegno delle planimetrie. Tuttavia, non era possibile accedere ad

¹ Comunicazioni tra le parti – Allegato A della presente relazione

² Verbali di accesso– Allegato B della presente relazione

alcune stanze dei piani superiori, in quanto mancavano le rispettive chiavi. Per tale motivo si concordava con le parti di ritornare successivamente al fine di completare le opportune verifiche. Tali operazioni venivano effettuate e concluse il giorno 06 Marzo 2023 alle ore 10.00²

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1 – Verifica della documentazione

Dall'analisi della documentazione presente in atti, in riferimento all'art. 567 co 2° c.p.c il creditore procedente per mezzo dell'avv. Fabio Aldo Donato Loria, ha prodotto la Certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge 302/1998, a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco, unitamente all'estratto di mappa e alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare Registro Generale n. 12954, Registro Particolare n. 10531. La suddetta certificazione attesta che il bene oggetto del presente procedimento è stato acquistato originariamente dai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita Repertorio n. 14839 a cura del Notaio Dott. Pietro Marrapodi e successivamente è passato nella piena titolarità del [REDACTED] a partire dall'anno 2003, con "Atto di compravendita R.p. n. 58417 Raccolta n.12121", registrato dal notaio Dott. Albanese Francesco Maria al n. 9613 il 30.06.2023. Si precisa inoltre che nel suddetto atto di compravendita il notaio attestava che su tutti i beni compreso quello oggetto della presente procedura, gravava livello a favore del Comune di Scilla.

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente n. RC 7405/3 e 7410/3 del 2023 ,eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ad integrazione delle precedenti ispezioni allegate nella procedura RGE 80/2021, la sottoscritta ravvisa che i dati inseriti nella certificazione notarile risultano coerenti con i riferimenti riportati nel pignoramento.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli del bene censito al NCEU del Comune di Scilla, Foglio 26 particelle 212 sub 200 Cat D/2³

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 23/06/2009 R.P. 7664 R.G. 10663 ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO, Pubblico Ufficiale Dott. Federico Salvatore, Soggetti a favore: [REDACTED] Soggetti contro: [REDACTED].
- Trascrizione contro del 27/07/2022 R.P. 10531 R.G. 12954 ATTO ESECUTIVO CAURTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria. Soggetti a favore: [REDACTED] Soggetti contro: [REDACTED].

Iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 07/04/2009 R.P. n 628 R.G. 5746 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale Dott. Federico Salvatore. Soggetti a favore: [REDACTED] Soggetti contro [REDACTED]
- Iscrizione contro del 25/03/2015 R.P. 425 R.G. 4762 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Processo verbale di conciliazione ex. Art. 11 D. LGS 124/04 Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria. Soggetti a favore: [REDACTED] - Soggetti contro: [REDACTED]
- Iscrizione contro del 25/03/2015 R.P. 426 R.G. 4763 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Processo verbale di conciliazione ex. Art. 11 D. LGS 124/04 Pubblico

³ Ispezioni Ipotecarie e relative note- Allegato C della presente relazione

Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria. Soggetti a favore: [REDACTED] –
Soggetti contro: [REDACTED]

- Iscrizione contro del 25/03/2015 R.P.427 R.G. 4764 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Processo verbale di conciliazione ex. Art. 11 D. LGS 124/04 Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria. Soggetti a favore: [REDACTED]
Soggetti contro: [REDACTED]
- Iscrizione contro del 02/04/2015 R.P. 483 R.G. 5483 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Processo verbale di conciliazione ex. Art. 11 D. LGS 124/04 Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria. Soggetti a favore: [REDACTED]
Soggetti contro: [REDACTED]
- Iscrizione contro del 02/04/2015 R.P. 484 R.G. 5487 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Processo verbale di conciliazione ex. Art. 11 D. LGS 124/04 Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria. Soggetti a favore: [REDACTED]
Soggetti contro: [REDACTED]
- Iscrizione contro del 19/07/2019 R.P. 1010 R.G. 11317 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 CO 2 DL. N. 248 Pubblico ufficiale [REDACTED] Soggetti a favore: [REDACTED]
Soggetti contro: [REDACTED]

Quesito n. 2 – Descrizione degli immobili pignorati e localizzazione

L'immobile pignorato è identificato al catasto come segue:

- 1- Catasto Fabbricati: Comune di Scilla Vicolo Boccata, Sez -, Foglio 26, Particella 212 sub. 200, p. T-1-2, cat. D/2, rendita Euro 11.537,65⁴

⁴ Visure – Allegato D della presente relazione



Stralcio dell'estratto di mappa – Allegato E⁵.

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato all'interno del Comune di Scilla, più precisamente nella frazione di Melia, in Via Boccata n. 11 e costituisce il corpo di fabbrica principale di un maggiore complesso turistico- ricettivo denominato "Tirreno 1874". La struttura sorge su un ampio terreno organizzato su più livelli, all'interno del quale insistono anche gli altri beni pignorati nella precedente procedura esecutiva (RGE n. 80/2021).

La particella 212 sub 200 confina a:

- Nord con la particella 686
- Sud con la via Boccata
- Est con le particelle 535 e 556
- Ovest con le particella 212 sub 201 e con la particella 217

⁵ Estratto di mappa- Allegato E della presente relazione



Identificazione in mappa del bene e confini catastali

All'interno **del foglio 26 particella 212**, oltre al corpo di fabbrica principale individuato **con il sub 200** ed oltre al sub 201 già descritto nella relazione precedente, ricadono:

- A- Una veranda panoramica
- B- Locali di deposito esterni
- C- Piazzale destinato a posti auto
- D- Rampe e scale di collegamento esterno
- E- Aree esterne destinate a verde/ aiuole
- F- Aree esterne pavimentate

Nel masterplan di seguito riportato viene fatta una differenziazione funzionale delle aree sopra descritte e che ricadono nel Foglio 26 part. 212.



Masterplan aree funzionali della part 212 Allegato F

Di seguito si allega invece lo stesso masterplan colorando in base alle funzioni anche le altre due particelle oggetto del primo pignoramento (part. 535 e 556) , e strettamente connesse al plesso principale , come si evince anche graficamente (Foglio 26 part. 535 e part. 556).



Masterplan aree funzionali di tutto il complesso (part. 212- 535 e 556) -Allegato F ⁶.

Descrizione dettagliata della particella 212

L'intero complesso è delimitato da un muro di cinta alberato. Da un cancello nero a inferriate posto sulla Via Boccata, si accede alla struttura. Tramite rampa si arriva al piazzale principale (lato monte) destinato ai parcheggi e posto alla stessa quota stradale. Lungo un lato dello spiazzo è posizionata una piccola tettoia in legno removibile adibita ad ospitare quattro posti auto coperti; inoltre dallo stesso lato è possibile accedere direttamente alle camere dell'hotel tramite una porta con pergolato in legno ed una rampa di scale esterne rivestita in cotto. La struttura alberghiera dal prospetto lato monte si sviluppa su due livelli che da questo momento chiameremo piano 1 e piano 2 (*figura n.1*); il prospetto lato mare, invece è sviluppato su tre livelli (piano T, piano 1 e piano 2) ed è

⁶ Masterplan aree funzionali- Allegato F della presente relazione

caratterizzato da una veranda panoramica a vetri. (*figura n. 2*) Sul prospetto laterale (a Est) si ha l'ingresso pedonale principale facilmente individuabile grazie ad una pensilina sorretta da due colonne in cemento. (*figura3*)



FIGURA 1

Foto dei prospetti- Prospetto lato monte affacciato sulla Via boccata



FIGURA 2

Foto dei prospetti- Prospetto lato mare con veranda panoramica



FIGURA 3

Foto dei prospetti- Prospetto laterale con ingresso pedonale principale

Oltre al plesso principale, destinato ad albergo-ristorante, sulla particella 212 insistono due piccoli locali adibiti a deposito, posti a servizio della pista polifunzionale ed ubicati nelle immediate adiacenze della stessa. Trovandosi ad una quota inferiore rispetto all'hotel, il solaio di questi due corpi di fabbrica, funge anche da veranda di affaccio, sulla quale è posto un pergolato in legno. (figura 4)



FIGURA 4

Foto panoramica del prospetto laterale con locali di deposito prospicienti la pista polifunzionale

Descrizione dettagliata della particella 212 sub 200

Il plesso principale si sviluppa su circa 43 m lineari ed ospita tutte le maggiori attività a servizio della struttura alberghiera.

Nello specifico al piano terra sono ubicati tutti i servizi dedicati agli ospiti dell'hotel; dal portone di ingresso pedonale posto sul prospetto Est si accede alla Reception / Hall (*figura 5*), dove sono presenti un piccolo ufficio, dei vani destinati a cabine telefoniche, il vano ascensore ed i vani per gli impianti tecnici. Vicino alla reception si ha un angolo bar con bancone e salottino (*figura 6*); immediatamente accanto si sviluppa la sala ristorante scandita da una maglia di pilastri rivestiti in legno (*figura 7*) e contraddistinta dalla presenza di un'ampia veranda panoramica a vetri coperta (*figura 8*), progettata e realizzata con gli interventi di ammodernamento che hanno coinvolto la struttura a partire dall'anno 2000 (Concessione prot. n. 7922 del 31.03.2000). In fondo alla sala è invece ubicata l'area cucina, divisa per attività funzionali (zona lavaggio, preparazione, zona cottura ecc.) ed i locali di deposito con i rispettivi servizi igienici per il personale. Dal lato opposto (lato monte) dello stesso piano si sviluppa un corridoio con i servizi igienici destinati agli ospiti dell'hotel e divisi per categoria (uomo-donna e disabili), i quali sono stati oggetto di ristrutturazione con denuncia di inizio attività n. 3956 del 09.04.2009 ed infatti si presentano in ottimo stato di mantenimento rispetto ad altre parti della struttura. Questi servizi sono tutti dotati di antibagno e sono rivestiti con mattonelle in ceramica effetto mosaico; anche i sanitari sono in ottimo stato di conservazione (*figura 9*). Superato il blocco dei servizi si ha una seconda hall, con ingresso autonomo dal cortile esterno, che si presenta quasi come fosse un ampio corridoio caratterizzato da quattro colonne sorrette da basi quadrate rivestite in legno, e che porta alla sala conferenze ed alla sala colazione. Quest'ultima a sua volta è collegata tramite una porta alla sala ristorante e anch'essa si presenta con la stessa maglia di pilastri rivestiti in legno. (*figure 10 e 11*)



FIGURA 5



FIGURA 6



FIGURA 7

Foto panoramiche della Hall- Angolo Bar e Sala Ristorante



FIGURA 8

Foto panoramica della veranda coperta adiacente al ristorante



FIGURA 9

Foto dei bagni al piano terra



FIGURA 10

Foto sala colazione e sala conferenze piano terra



FIGURA 11

Foto della seconda Hall/ Ingresso al piano terra

I vari piani sono collegati internamente tra loro tramite ascensore e una scala con rivestimento in marmo chiaro.

Al primo piano sono ubicate 21 stanze di cui 8 lato monte, 11 lato mare e 2 stanze per disabili di dimensioni maggiori con ingresso autonomo dall'esterno. Tutte le stanze possono ospitare fino a tre posti letto e sono dotate di bagno privato. Le camere lato mare sono inoltre dotate di un piccolo balcone, così come due delle stanze lato monte. In fondo al corridoio, vicino all'uscita di emergenza è presente un piccolo wc senza antibagno.

Al secondo piano ci sono invece 16 stanze di cui 9 lato monte e 5 lato mare più 2 per disabili accessibili da una scala esterna. (figure 12 e 13)



FIGURA 12

Foto tipo delle stanze lato mare con balcone e lato monte senza balcone



FIGURA 13

Foto dei bagni all'interno delle stanze

Oltre alle camere per gli ospiti standard al secondo piano sono presenti altre due stanze comunicanti tra loro con ingressino, angolo cottura e doppi servizi; inoltre al piano vi è un piccolo vano wc esterno, una sala riunioni con ampie vetrate ed una stanza adibita ad ufficio/studio. Si fa presente che il secondo piano, doveva essere costituito da 11 stanze di cui due per disabili, una veranda/solarium scoperta ed una sala riunioni. Allo stato attuale invece il solarium-veranda è stato chiuso, ricavandone in parte delle stanze (più precisamente n. 5 stanze) ed in parte la sala riunioni con ampie vetrate e tetto in legno lamellare. Inoltre al posto dell'originaria sala riunioni, con una diversa distribuzione interna degli spazi sono stati ricavati uno studio e le due stanze comunicanti con angolo cottura comune. Queste ultime modifiche, secondo quanto reperito dall'ufficio tecnico comunale di Scilla, fanno parte della richiesta di ampliamento presentata dall'██████████, ma per la quale non vi è stato poi un seguito, in quanto non sono stati reperiti eventuali titoli autorizzativi del comune o delle altre autorità competenti.

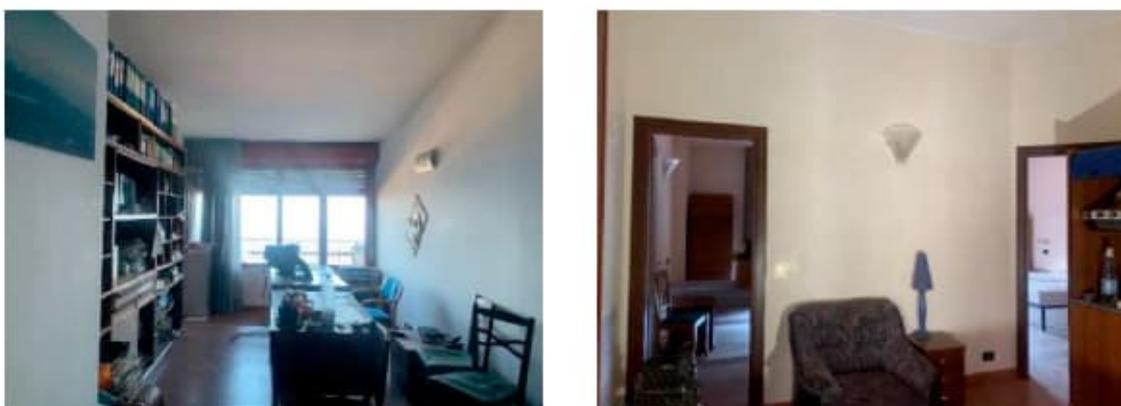


FIGURA 14

Foto dello studio e delle due stanze con cucinino al secondo piano



FIGURA 15

Foto della veranda coperta /sala conferenze al secondo piano

**Ulteriori fotografie, oltre a quelle allegate alla presente relazione sono inserite nell'allegato G denominato Rilievo fotografico completo⁷.*

Finiture, materiali utilizzati e impianti:

Tutti gli ambienti del piano terra sono in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda il blocco dei bagni ristrutturati nel 2009, fatta eccezione di qualche piccolo distacco dell'intonaco per fenomeni di umidità. La copertura in tessuto della veranda panoramica, invece si trova in pessimo stato conservativo e andrà pertanto sostituita. I pavimenti del piano terra sono tutti rivestiti in cotto mentre le cucine sono rivestite interamente con mattonelle in ceramica bianca. Alcune parti delle pareti delle zone comuni come anche i pilastri della sala ristorante e della sala colazione sono interamente rivestiti in pannelli sagomati e massellati in ciliegio. Alcune pareti sono rivestite con tappezzeria ignifuga e tutte tinteggiate con intonaco spatolato di tipo marmorino. I piani superiori, anch'essi in discreto stato conservativo, nonostante siano arredati con materiali e mobili tipici degli anni 80/90, presentano pavimenti in moquet, e bagni con rivestimento in mattonelle di ceramica bianca e verde. Anche le pareti dei piani superiori sono tinteggiate con pittura spatolata. I solai presentano tutti controsoffittature con pannelli di cartongesso che ospitano gli impianti. Al secondo piano la sala conferenze è stata ripavimentata con rivestimento in laminato, che è presente anche in piccole porzioni in alcune stanze immediatamente adiacenti. Il tetto del medesimo ambiente è con travi

⁷ Rilievo fotografico completo– Allegato G della presente relazione

lamellari di legno, anche questo presente in alcune delle e stanze vicine. Tutte le porte sono in legno mentre gli infissi sono in alluminio con serrande in pvc.

L'impianto elettrico della struttura è sezionato. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato. Le caldaie e le macchine dei condizionatori sono ubicati su una verandina esterna con tettoia in lamiera che non fa parte del sub 200 bensì ricade nella particella adiacente (n. 217) ed è accessibile dal locale lavanderia (sub 201).

Viene di seguito stilata una scheda di valutazione riepilogativa delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

COLLEGAMENTI STRADALI

Strada provinciale curvilinea Nella media ★★★★★★

QUALITA' DELLE CARATTERISTICHE GENERALI

Luminosità Buono ★★★★★★

Panoramicità Molto buono ★★★★★★

Servizi offerti dalla struttura Buono ★★★★★★

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

Intonaci Nella media ★★★★★★

Infissi Nella media ★★★★★★

Veranda panoramica Scarso ★★★★★★

Pavimentazione esterna Nella media ★★★★★★

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE INTERNE DELLE ZONE COMUNI

Intonaci Buono ★★★★★★

Pavimentazioni Nella media ★★★★★★

Altri rivestimenti Buono ★★★★★★

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE INTERNE DELLE CAMERE

Intonaci Nella media ★★★★★★

Pavimentazioni Nella media ★★★★★★

Altri rivestimenti Nella media ★★★★★★

Descrizione della zona in cui insiste il bene

In merito al quesito in questione, dal momento che il bene pignorato è ubicato nello stesso luogo degli immobili pignorati nella procedura RGES 80/2021, si riporta integralmente quanto già relazionato:

“I beni oggetto di pignoramento ricadono all’interno del Comune di Scilla, più precisamente nella frazione denominata Melia di Scilla. Il comune in questione sorge nella zona settentrionale dello stretto di Messina ed è costituito dal centro storico sviluppato attorno alla piazza di San Rocco, e da una serie di aree limitrofe e frazioni tra le quali Melia. La cittadina di Scilla è attraversata dalla strada statale 18 tirrena inferiore ed è servita dall’omonimo svincolo dell’autostrada A2 Salerno – Reggio Calabria. Il centro è dotato di stazione ferroviaria e di un piccolo porto quale scalo turistico e peschereccio. La frazione di Melia di Scilla è posta su un promontorio a circa 600 m di altezza raggiungibile attraverso due percorsi, o entrando a Scilla, a pochi Km dallo svincolo autostradale ed imboccando una strada secondaria, per lo più curvilinea, o in alternativa salendo da Campo Calabro, attraverso un percorso più breve, per chi arriva dalla città di Reggio Calabria. La frazione in questione è caratterizzata per lo più da villette unifamiliari, circondate da una fitta vegetazione o da campi coltivati. L’area infatti è destinata per lo più a zona agricola e residenziale, mentre i servizi primari e secondari (scuole, farmacie, supermercati, chiese, ristoranti, ecc.) sono concentrati nel centro storico o lungo la fascia costiera, punto anche di grande attrazione turistica grazie alle bellezze paesaggistiche e architettoniche, come il famoso castello di Scilla.”

Attestato di prestazione energetica:

Il bene non è dotato di attestato di prestazione energetica in corso di validità, in quanto l’ultimo documento allegato al contratto di affitto, scadeva in data 29.11.2021. Secondo l’art 6 del D.L.gs 193/05 e s.m.i. all’attestato di prestazione energetica deve essere allegato obbligatoriamente una copia del libretto di impianto. Il soggetto certificatore dovrà infatti trasmettere la scheda identificativa dell’impianto e l’ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica. Si ricorda che la compilazione del libretto spetta all’installatore, nel caso di nuova installazione o al responsabile dell’impianto (occupante, proprietario o

amministratore), per quelli esistenti. Inoltre per quanto riguarda l'ultimo rapporto di efficienza energetica esso può non esistere solo nel caso di disconnessione dalla rete di distribuzione del gas e nel caso in cui non sia stato predisposto per funzionare con altro tipo di alimentazione (come GPL, gasolio o altro combustibile).

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso il portale degli impianti termici della Città Metropolitana di Reggio Calabria, ovvero presso gli uffici della SVI.PRO.RE spa ⁸, è emerso quanto segue: l'ultimo RCEE risale al 02/03/2011 prot. C32/14116, scadenza 15/12/2012, e corrisponde alla matricola del generatore n. 5274600428200671, marca Tata Spa, modello DUCHESSA HR 60, di potenza al focolare di 56,60 kW. Non risultano invece registrati gli altri due generatori presenti all'interno della struttura, per i quali la rapp. legale del [REDACTED] fornito opportuna documentazione (che si riporta nell'allegato H). Inoltre l'unico impianto registrato, e che risulta ad oggi attivo, è stato sottoposto ad ispezione (secondo il Regolamento regionale n. 3/2016) nel mese di Dicembre 2022, poiché da controlli effettuati, presentava manutenzione scaduta e difformità di dati. In tale circostanza l'ispettore della SVI.PRO.RE spa nella persona del Dott. [REDACTED] si è recato sui luoghi di causa ma non potendovi accedere ha prontamente fatto istanza a codesto Tribunale. Dal momento infatti che tale impianto risulta attivo, al fine di effettuare le opportune verifiche e gli aggiornamenti, nonché al fine di poterlo eventualmente disattivare è necessario, secondo la normativa vigente, non renderlo funzionante, non solo con la mancanza di fornitura del combustibile o dell'energia elettrica, che potrebbero essere riattivate in qualsiasi momento, ma anche tramite operazione di dismissione. Tale procedura deve essere redatta da un tecnico specializzato e riconosciuto in quanto accreditato, con la compilazione della Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 e con immissione nel catasto on line degli impianti termici di impianto disattivato secondo le disposizioni dell'art. 12 del R.R. n. 3/2016.

⁸ Comunicazioni con la SVI-PRO-RE e documenti degli impianti– Allegato H della presente relazione

Dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente, risulta inoltre che siano presenti almeno due refrigeratori (marca BONAGA), di cui non è stata fornita alcuna documentazione, e che devono tuttavia essere censiti anche questi presso il catasto degli impianti.(figura 16)



FIGURA 16

Foto degli impianti

Premesso quanto sopra, la sottoscritta CTU, in mancanza di tale documentazione aggiornata, non ha potuto procedere alla regolare redazione e registrazione dell'APE. I costi per tale operazione ed i bollettini relativi ad eventuali sanzioni per la non conformità degli impianti (indicati dall'Ispettore [REDACTED] con pec del 07.04.2023) saranno pertanto conteggiati al momento della stima del bene.

Quesito n. 3 – Conformità dei dati catastali:

I dati catastali inseriti nel pignoramento sono conformi ed identificano correttamente l'immobile. Tuttavia sulla visura catastale risulta che dal 2003 il bene in oggetto sia di piena proprietà del [REDACTED] (quota 1/1) . In fase di voltura il livello a favore del Comune di Scilla non è stato menzionato, e la stessa Agenzia delle Entrate ha accettato la pratica con "riserva" al fine di ricevere ulteriori chiarimenti e documentazione a riguardo, che tuttavia ad oggi non è mai stata consegnata agli uffici competenti.

Quesito n. 4 –Regolarizzazione Catastale:

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio, ufficio servizi catastali⁹ emerge che la planimetria catastale non risulta aggiornata.

Nello specifico si riscontrano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- Non è presente in planimetria la veranda panoramica posta al piano T
- Non sono stati accatastati i locali destinati a deposito lavanderia – sub 201 (che di fatto sono stati individuati solo successivamente dagli stessi organi competenti a seguito dei controlli effettuati sul territorio (come meglio argomentato nella perizia precedente)
- Non è aggiornata la planimetria del piano 2 , in quanto risulta ancora esserci il solarium scoperto , al posto della sala riunioni e delle ulteriori 5 stanze ricavate

Sulla scorta di ciò la scrivente ha proceduto a redigere gli elaborati necessari per la regolarizzazione catastale con pratica Pregeo n. 0098062 del 04/07/2023 e tre pratiche Docfa n. protocollo 0079836/2023 del 01.06.2023 - n. protocollo 100824 e 100826 del 10.07.2023¹⁰

Nel dettaglio, partendo dai punti fiduciali rilevati con strumentazione topografica, durante i sopralluoghi della procedura RG 80/2021, si è proceduto, ad accatastare la veranda panoramica, ed il locale destinato a deposito/ lavanderia (edificio fantasma sub 201) accorrandoli all'edificio principale (cat D/2) per il quale inoltre sono state inserite in mappa le opportune variazioni relative alla diversa distribuzione interna e al solarium del II piano f.t.; è stata pertanto fatta una fusione dei due sub 200 e 201, ricavandone uno nuovo ovvero il sub 202; infine sono stati inseriti in mappa la piscina e l'anfiteatro delle particelle adiacenti (535 e 556) accatastandole rispettivamente come D/3 (per la pista polifunzionale, divenuta oggi particella n. 731) e D/6 (per la piscina, divenuta oggi part. 732).

⁹ Planimetria catastale – Allegato I della presente relazione

¹⁰ Aggiornamento catastale – Allegato L della presente relazione

Quesito n. 5 –Utilizzazione urbanistica:

Si riporta quanto già relazionato nella precedente procedura (allegato L della relazione RGE 80/2021):

“I beni, come si evince dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Scilla il 05.11.2021 n. prot. 14156 , e allegato alla precedente relazione peritale, ricadono nella zona E con destinazione “Agricola” (Bianca), ovvero secondo il PRG “sono costituite dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;”

Lo stesso certificato attesta che, prima della decadenza delle destinazioni, al momento della realizzazione, i beni in oggetto ricadevano in zona di tipo C, sottozona TM (ovvero area integrata di rafforzamento e specializzazione insediativa- costituita da un sistema diffuso di aree, la cui utilizzazione è finalizzata al rafforzamento ed alla specializzazione di tipo turistico.)”

Quesito n. 6 –Regolarità edilizia:

Secondo quanto reperito presso l’ufficio tecnico del Comune di Scilla, la sottoscritta ha ricostruito la storia dei principali titoli abilitativi rilasciati nel corso degli anni.¹¹

Il bene è stato originariamente costruito con **Concessione di costruzione n. 994/83** rilasciata ai vecchi proprietari, [REDACTED] le opere sono state poi oggetto di condono edilizio n. 1825 del 1995; successivamente venivano apportate delle modifiche con **Concessione in sanatoria n. 7025 del 25 Agosto 1999**, per lavori riguardanti il piano seminterrato dell’albergo ristorante da adibire a depositi. Con la **Concessione di Costruzione n. prot. 7922 del 31.03.2000** (allegata alla precedente relazione) venivano invece realizzate le opere di sistemazione esterna (piscina e zona polifunzionale) e contestualmente veniva cambiata la destinazione d’uso del piano seminterrato della struttura per trasformare i locali di deposito in sala colazione e sala conferenze; al contempo veniva realizzata la veranda panoramica a vetri adiacente alla sala ristorante.

¹¹ Titoli autorizzativi depositati presso il Comune di Scilla e comunicazioni con la soprintendenza - Allegato M della presente relazione

Nell'anno 2006 veniva fatta **richiesta di ampliamento prot. n. 3815 del 12 Aprile 2006**, all'interno della stessa richiesta veniva presentato un progetto che comprendeva più interventi, molti dei quali non sono mai stati realizzati, come la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica adiacente a quello già in essere. Tuttavia nella stessa pratica, rientravano anche le opere (di fatto riscontrate) che riguardavano la modifica del secondo piano f.t dell'edificio esistente. Nello specifico queste consistevano nel chiudere il solarium del secondo piano per ricavarne una sala conferenze e realizzare 5 nuove stanze destinate agli ospiti dell'hotel; veniva inoltre progettata una diversa distribuzione interna per ricavare al posto dell'originaria sala riunioni uno studio e le altre due camere con angolo cottura e bagni comunicanti. Quest'ultimo progetto, non ha mai ricevuto alcun titolo autorizzativo da parte degli uffici competenti. A supporto di ciò la scrivente, ha effettuato dei controlli incrociati, oltre che presso gli uffici del Comune di Scilla, anche presso gli Uffici della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio, dal momento che tali interventi ricadono su una zona vincolata e implicano modifiche sostanziali dell'involucro esterno dell'edificio. In data 19.04.2023 la stessa autorità ha risposto fornendo tutta la documentazione inerente le autorizzazioni paesaggistiche rilasciate al [REDACTED] srl a partire dagli anni 2000, ovvero l'Autorizzazione prot. n. 78 del 18.01.2000, riguardante i lavori di sistemazione esterna e parziale variazione di destinazione d'uso. Tale titolo non comprende pertanto la chiusura del solarium del II piano, intervento per il quale non è stato reperito nessun titolo autorizzativo neanche presso tale organo competente.

Con **Dichiarazione di inizio attività prot. n. 3956 del 9 Aprile 2009** venivano infine fatte delle modifiche interne inerenti il blocco dei servizi al piano terra, se pur si riscontra qualche lieve difformità della divisione interna degli stessi.

Dall'analisi di tutta la documentazione sopracitata alcuni interventi di minore importanza (come la diversa distribuzione degli spazi interni) possono essere sanati tramite presentazione di CILA in sanatoria. Di converso tutti quegli interventi che hanno comportato aumento di volumetria, e quindi modifiche sostanziali della sagoma esterna dell'edificio, trattandosi di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non possono essere

autorizzate e pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Secondo la normativa vigente infatti esistono due procedure di sanatorie edilizie:

1-Accertamento di conformità in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01

2- Accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/2004

Nel caso di aree soggette a vincolo paesaggistico, la prima procedura richiede come condizione essenziale il rilascio della seconda. Nello specifico l'art. 167 comma 4 del D.lgs. 42/2004 preclude il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria per tutti i tipi di intervento, fatta eccezione per gli abusi definiti minori che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, per i quali consegue in caso di positiva valutazione, l'applicazione di sanzione pecuniaria. Si definiscono minori quegli abusi che:

- non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- abbiano comportato l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- siano comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nel caso di specie la chiusura della veranda/solarium non può rientrare in uno di quegli interventi definiti "minori" poiché vi è stato un sostanziale aumento di volumetria nonché la modifica dei prospetti esterni dell'edificio; occorre pertanto la remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Si dà altresì atto che tra la documentazione reperita non è stata trovata la dichiarazione di agibilità dell'edificio.

Si riportano nelle pagine a seguire i rilievi effettuati dalla scrivente, evidenziando in rosso le parti che allo stato attuale sono difformi dai titoli autorizzativi presenti presso gli uffici del Comune.





Rilievo metrico dello stato di fatto con difformità riscontrate ¹²

Quesito n. 7-Verifica di censo o livello

Dalla documentazione reperita in atti, in merito alla presenza di eventuale livello a favore del Comune di Scilla, vi è una controversia. Dalla visura storica catastale dell'immobile censito al Foglio 26 part. 212 sub 200 risulta che lo stesso a partire dal 2003 sia nella piena proprietà del [REDACTED] poiché al momento della voltura è stato segnalato come unico proprietario, se pur a tal riguardo la stessa Agenzia delle Entrate ha inserito una nota per richiedere documentazione integrativa. Inoltre nell'atto di compravendita tra vivi R.p. n. 7507 R.g. n. 9613 registrato dal notaio Dott. Albanese Francesco Maria (professionista oggi deceduto) lo stesso a pag. 2 affermava che "tutti i beni sono gravati da livello a favore del Comune di Scilla", ma nel medesimo atto a pag. 8 il notaio scriveva che "i venditori ([REDACTED]) dichiaravano e garantivano che i cespiti erano di loro piena, assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità. Orbene, essendoci un'evidente

¹² Rilievo metrico dello stato di fatto con difformità riscontrate- Allegato N della presente relazione

contraddizione nell'atto stesso, la sottoscritta previo incontro con il Segretario del Comune di Scilla, [REDACTED], ha chiesto opportuna documentazione, con pec¹³ inoltrata il 02.03.2023 e sollecito del 22.03.2023, senza tuttavia ottenere alcuna risposta. Facendo fede all'atto di compravendita ovvero alle dichiarazioni del notaio che l'ha redatto, è possibile pertanto affermare che il bene ad oggi è gravato da livello a favore del Comune di Scilla, poiché non vi è alcuna documentazione che ne attesti il contrario.

Quesito n. 8–Verifica di eventuali oneri condominiali non pagati e spese fisse di gestione

Non gravano sul bene oneri condominiali. Non è possibile quantificare le spese fisse di gestione del bene poiché il complesso alberghiero, ad oggi è totalmente in disuso. Qualora la struttura venga ripristinata per l'uso a cui è destinata ci saranno dei costi variabili relativi sia alle spese di gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile, sia a quelle strettamente inerenti l'attività svolta all'interno (come gestione del personale, utenze ecc.)

Quesito n. 9 –Divisibilità del bene in lotti:

Il bene pignorato nell'odierna procedura RGE 62/2022 costituisce il corpo di fabbrica principale di un maggiore complesso turistico ricettivo, all'interno del quale fanno parte anche i beni pignorati nella procedura RGE 80/2021. Se pur i vari cespiti siano dunque identificabili singolarmente per caratteristiche e funzionalità, questi sono comunque strettamente interconnessi, anche perché fisicamente inseriti in un'unica grande area perimetrata da un unico muro di cinta, dove di fatto non vi è un confine fisico tra i vari beni, come per esempio una recinzione. A ciò si aggiunge il fatto che sia le due aree esterne, sia il locale di deposito/lavanderia (sub 201) sono beni totalmente a servizio della struttura alberghiera principale, e pertanto una vendita per singoli lotti, se pur fattibile dal punto di vista strettamente catastale, svaluterebbe i beni oltre ad essere meno appetibile sul mercato. Sarebbe difficile infatti utilizzare una piscina scoperta o una pista polifunzionale in forma completamente autonoma poiché costituiscono dei servizi

¹³ Richiesta di documentazione relativa al Livello – Allegato O della presente relazione

aggiuntivi annessi alla struttura alberghiera. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale (costituito da 3 piani), di cui il piano terra adibito a bar ristorante, vale lo stesso principio, in quanto questo è strettamente connesso ai due piani superiori, ospitando tutte quelle attività a servizio delle camere dell'hotel, tra le quali la reception. Qualora si pensasse di voler dividere la struttura in più lotti si dovrebbero pertanto sostenere ulteriori spese sia per l'impianto che attualmente è centralizzato ed è accessibile dal sub 201, sia per riorganizzare gli spazi interni, al fine per esempio di ricavare la hall/reception al primo piano. Fatta questa premessa la sottoscritta, ritiene opportuno che il bene venga venduto in un unico lotto così costituito:

LOTTO N. 1: Struttura turistico ricettiva composta da:

- 1-Albergo ristorante con aree esterne pertinenti (foglio 26 part.212 sub 200 trasformato in sub 202)
- 2-Locali di deposito e lavanderia (foglio 26 part. 212 sub 201 trasformato in sub 202)
- 3-Piscina scoperta (foglio 26 part. 535 oggi divenuta part. n. 732)
- 4-Pista polifunzionale con depositi annessi (foglio 26 part 556 oggi divenuta part. 731)

Quesito n. 10 – Eventuale pignoramento pro-quota:

Il bene è pignorato per l'intera quota. Non occorre pertanto procedere con la rideterminazione dei confini.

Quesito n. 11 –Stato di occupazione dell'immobile:

Dal sopralluogo effettuato il bene non risulta occupato di fatto in quanto trattasi di compendio alberghiero in disuso, tuttavia esiste un contratto di locazione di tipo aziendale n. di repertorio 92675 n. raccolta 27320 registrato a nome del notaio Dott.ssa Maria Luisa Autori il 02.03.2020 tra [REDACTED] per mezzo dell'Amministratore unico [REDACTED] Unico [REDACTED] ed allegato alla perizia RG 80/2021. Tale contratto era

stato stipulato per la durata di 5 anni (quindi fino al 2025). Ad oggi secondo quanto appreso dalla Ismed Group (Organismo di mediazione) con pec del 02.03.2022 la mediazione n. 2021-316-01 iniziata nell'Ottobre 2021 si è interrotta al primo incontro informativo, poiché nessuna delle parti si è presentata all'incontro.¹⁴

Quesito n. 12 –Assegnazione coniugale del bene:

Gli immobili non sono occupati dall'ex coniuge.

Quesito n. 13 –Presenza di eventuali vincoli:

Come si evince dal certificato dei vincoli Prot. n. 14156 rilasciato dal Comune di Scilla, sulla zona in questione sono posti i seguenti vincoli: **Vincolo Sismico; Vincolo Paesaggistico; Vincolo idrogeologico e Forestale; Vincolo Natura 2000.**

Vi è inoltre un "Atto unilaterale d'obbligo edilizio" stipulato tra [REDACTED] e la Regione Calabria- Dipartimento Turismo, Beni Culturali, Sport e Spettacolo a nome del notaio avv. Salvatore Federico in data 23.06.2009, repertorio n. 20265 raccolta n. 9175 , secondo il quale il complesso alberghiero non avrebbe potuto cambiare la sua destinazione turistico – alberghiera per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni a decorrere dal 16.06 2009.¹⁵

I beni oggetto della presente procedura, sono inoltre gravati da livello a favore del Comune di Scilla. Come già precisato al punto 7 della presente relazione il diritto di livello è stato trasferito al [REDACTED] l'atto di compravendita del 2003 ove il notaio specifica che "Tutti i beni sono gravati da livello a favore del Comune di Scilla". Non essendo presente presso i registri degli uffici del Comune di Scilla alcuna documentazione che ne attesti l'affrancazione, ciò significa che il livello è a tutt'oggi presente e occorre pertanto pagare gli oneri di affrancazione qualora si volesse liberarlo.

¹⁴ Comunicazioni con ISMEDD Group - Allegato P della presente relazione

¹⁵ Atto unilaterale d'obbligo edilizio- Allegato Q della presente relazione

Quesito n. 14 –Stima dell’immobile pignorato:

Premessa generale:

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare della procedura RGE 62/2022, come già specificato, costituisce il corpo di fabbrica principale di un maggiore complesso turistico ricettivo, all’interno del quale, nel corso degli anni, sono stati effettuati interventi di ampliamento e ristrutturazione che implementassero le attività offerte a servizio della struttura (quali la piscina e la pista polivalente). La valutazione di un eventuale frazionamento del bene in più lotti, per caratteristiche funzionali, non può pertanto tenere conto solo della fattibilità strettamente strutturale e catastale, ma ai fini della vendita, coinvolge anche considerazioni relative alla fruibilità delle porzioni ricavate e della loro utilizzazione rispetto al bene intero. A questo si aggiungono valutazioni di carattere economico, poiché una divisione porterebbe da un lato ad un aumento delle spese per la ridefinizione dei confini e dall’altro ad un deprezzamento delle singole unità, qualora venissero vendute ed utilizzate singolarmente, ovvero in autonomia rispetto alla struttura principale.

Come è stato reso evidente nella stima precedente della procedura RG 80/2021, una valutazione dei singoli beni, porterebbe ad una svalutazione complessiva, per utilizzazione e funzionalità delle singole porzioni, che risulterebbero meno appetibili sul mercato. Rivalutando invece i vari beni come a servizio del blocco alberghiero principale, la stima renderebbe da un lato la proposta di vendita più allettante e dall’altro aumenterebbe il valore stesso dei beni pignorati. La piscina e la pista polifunzionale infatti se acquistate singolarmente, essendo aree completamente scoperte, non potrebbero essere utilizzate tutto l’anno, di converso se considerate come beni annessi all’hotel ne aumenterebbero il valore e l’unicità della struttura. Il deposito lavanderia invece, se pur con ingresso indipendente, qualora fosse venduto in autonomia comporterebbe la necessità di una nuova distribuzione interna degli spazi anche in funzione degli impianti raggiungibili solo da quella porzione di fabbricato.

La sottoscritta, ritiene pertanto che, da un punto di vista tecnico ma soprattutto ai fini di una più facile vendita, sia opportuno proporre una nuova valutazione complessiva del bene ed identificarlo in un unico Lotto. Dopo un confronto con gli addetti dell'ufficio tecnico del catasto, in base al nuovo accatastamento effettuato, si è proceduto pertanto a stimare il compendio principale (hotel ristorante) come categoria D/2 comprensivo anche del deposito/lavanderia e successivamente al valore ricavato sono stati sommati i valori delle due aree esterne calcolati nella precedente relazione, e rivisti applicando le opportune variazioni (per vetustà, garanzia per vizi ecc.); si è ottenuto così il più probabile valore di mercato dell'intero complesso alberghiero allo stato attuale.

Criterio di stima utilizzato per il plesso alberghiero principale:

Generalmente per un albergo la capitalizzazione del reddito costituisce una metodologia significativa per determinare il più probabile valore di mercato, inoltre in una struttura del genere convivono sia una componente immobiliare che una inerente l'attività aziendale. Nel caso di specie, in mancanza dei dati economici relativi alle performance aziendali degli ultimi anni, si procede solamente ad una stima da un punto di vista immobiliare.

Poiché non è possibile individuare delle compravendite di beni simili per caratteristiche tipologiche nelle zone limitrofe, né la banca dati OMI riporta dati di riferimento di questa categoria, al fine di poter attribuire il più probabile valore di mercato si è proceduto utilizzando il criterio del costo di riproduzione deprezzato.

Tale metodo consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni "valgono almeno quanto costa produrli". Per poter ottenere il più probabile valore attraverso questo metodo si è proceduto effettuando una stima di *tipo sintetico comparativa* basata sul costo a "camera" e l'altra analitica basata sul costo di costruzione. Ai valori ottenuti si applicheranno poi dei coefficienti di deprezzamento, tenendo conto che non si tratta di un immobile di nuova costruzione.

Calcolo della superficie commerciale:

Ai fini della stima, viene di seguito riportata una tabella della superficie commerciale. Trattandosi di uso alberghiero ricettivo la stessa viene calcolata secondo il criterio della superficie reale (superficie esterna lorda SEL) - D.P.R. 23 MARZO 1998 n. 138, considerando le superfici utilizzabili (come sala ristorante, hall, camere ecc) al 100%, così come i corpi scala e ascensore; mentre saranno computate con una riduzione del 50% verande, balconi, depositi e lavanderie; al 25% corridoi /ballatoi e parcheggi scoperti, al 15% i locali tecnici, al 10% le aree esterne pertinenziali.

SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO PRINCIPALE

Descrizione	Consistenza mq	Indice	Sup commerciale mq
Servizi piano T (Hall, Ingressi, Bar, Ristorante , Sale)	920,00	100%	920,00
Cucine piano T	135,66	50%	67,83
Depositi piano T	131,32	50%	65,66
Zona Servizi Wc piano T	46,00	50%	23,00
Locali tecnici piano T	38,08	15%	5,71
Veranda coperta piano T	368,30	50%	184,15
Camere piani 1 e 2	1062,00	100%	1062,00
Logge e Balconi piani 1 e 2	186,10	50%	93,05
Corridoi piani 1 e 2	160,40	25%	40,10
Sala conferenze piano 2	90,84	100%	90,84
Vani scala e ascensore	17,03	100%	17,03

Area esterna destinata e verde e/o pavimentata	1000,00	10%	100,00
Area esterna dest. a parcheggi	600,00	25%	150,00
TOTALE SUP COMMERCIALE CORPO PRINCIPALE			2.819,37

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALI ESTERNI E PARTI ACCESSORIE

Immediatamente adiacenti al corpo di fabbrica principale, vi sono due piccoli corpi adibiti a depositi a servizio della pista polifunzionale, oltre al corpo di fabbrica destinato a deposito/lavanderia (part 212 sub 201), bene oggetto della precedente procedura esecutiva. Secondo questa valutazione, alla superficie commerciale del corpo di fabbrica principale si devono sommare:

Descrizione	Consistenza	Indice	Sup commerciale
Locali di deposito esterni sub 200	93,40 mq	15%	14,01
Locale di deposito lavanderia sub 201	280 mq	15%	42,00
TOTALE SUP COMMERCIALE CORPI ACCESSORI			56,01

Il totale della superficie commerciale dell'intero bene pignorato e ricadente nella particella 212 sarà pertanto pari a: **MQ 2.875,38**

Deprezzamento per vetustà dei beni:

Per determinare il deprezzamento (definito coefficiente di degrado) del fabbricato viene applicata una formula ($K= 1-D$) dove D è pari al deprezzamento in percentuale dell'edificio all'anno n, secondo la formula elaborata dall'U.E.C.C. :

$$D = \frac{[(A+20)]^2}{140} - 2,86$$

“A” esprime invece la percentuale tra l’età dello stabile e la sua vita complessiva.

Nel caso specifico, tenuto conto dello stato conservativo dell’immobile in questione si considera una vita totale dello stabile di circa 50 anni, tempo oltre il quale saranno necessari interventi di manutenzione straordinaria (per esempio sostituzione infissi, coibentazione esterna ecc). Quindi tenuto conto di queste considerazioni

$$A = 100 \times n / 50$$

Dove n. è 2023 -1999(anno in cui è avvenuto l’ultimo importante intervento strutturale)
= 24 anni, ne consegue che

$$A = 100 \times 24 / 50 = 48$$

Si ha pertanto

$$D = \frac{[(48+20)]^2}{140} - 2,86 = 30,16\%$$

Il coefficiente di deprezzamento K sarà pari a $(K = 1 - 0,3) = 0,7$

PROCEDIMENTO DI STIMA:

Come accennato per determinare il più probabile valore del plesso principale (categoria D/2) si utilizzeranno due metodi, dai quali trarre una media:

-*procedimento sintetico comparativo- stima a camera*

-*criterio a costo di costruzione*

Metodo n. 1- Procedimento di stima a camera:

Questo procedimento del "parametro a camera" tiene conto del valore della struttura "a nuovo", e da tale valore ricavato si detrae il deprezzamento per vetustà. Per la determinazione della stima a camera si è fatto riferimento ai valori desunti dal *Prezziario delle tipologie Edilizie* edizione DEI, desumendo che il costo di costruzione attuale per un albergo a 4 stelle varia tra i 70.000 e gli 80.000 a camera (oneri finanziari ed utile esclusi).

A) Determinazione del valore a nuovo della struttura con procedimento a camera:

Considerando opportuno per il caso in oggetto applicare un valore di 70.000 euro a stanza per 39 camere si avrà:

$$\text{Camere n. 39 x 70.000 Euro/camera} = 2.730.000,00 \text{ Euro}$$

A tale valore dovranno essere aggiunti i costi relativi alla gestione (come collaudi, oneri, direzione lavori ecc). Per questo aspetto si considera una quota dell'8% sul valore totale:

$$\text{Euro } 2.730.000,00 \times 0,08 = 218.400,00 \text{ Euro}$$

Considerando poi l'utile dell'imprenditore (circa il 15%) si avrà:

$$(2.730.000,00 \text{ Euro} + 218.400,00 \text{ Euro}) \times 0,15 = 442.260,00 \text{ Euro}$$

Totale parziale:

$$(2.730.000,00 \text{ Euro} + 218.400,00 \text{ Euro} + 442.260,00 \text{ Euro}) = 3.390.660,00 \text{ Euro}$$

Valore dell'area:

Al sopradetto valore si somma quello dell'area circostante per l'acquisto dei terreni e la loro idoneizzazione, considerando circa il 10% del costruito:

$$3.390.660,00 \text{ Euro} \times 0,10 = 339.066,00 \text{ Euro}$$

Per cui il valore a nuovo dell'intera struttura alberghiera con il procedimento di stima a camera risulterebbe pari a:

$$3.390.660,00 + 339.066,00 = 3.729.726,00 \text{ euro}$$

Metodo n.2 - Procedimento a costo di costruzione:

Per procedere a stimare con questo criterio l'immobile, non essendoci dei valori medi riferiti alla categoria D/2 da poter estrapolare dalle tabelle OMI, vengono presi in considerazione i dati riportati dall'applicativo web sviluppato dal CNAPPC (Consiglio nazionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori) di concerto con CRESME (Centro Ricerche economiche Sociologiche di Mercato nell'Edilizia).

Calcolo del costo di costruzione standard (C)			
Costo al metro quadro	1.072,00	€/mq	
Costo complessivo	2.615.668,75	€	
	di cui		Quota
	<i>Edilizia</i>	1.296.100,81 €	49,55%
	<i>Strutture</i>	951.114,14 €	36,36%
	<i>Impianti elettrici</i>	113.705,23 €	4,35%
	<i>Altri impianti</i>	254.748,57 €	9,74%

Tabella riepilogativa desunta da [Costi di costruzione: Alberghi \(cresme.it\)](#) ¹⁶

A) Determinazione del valore a nuovo della struttura con procedimento a costo di costruzione:

Per la tipologia in esame Hotel a 4 stelle, nella provincia di Reggio Calabria, comune di Scilla, si assume un parametro unitario di Euro/mq 1.072,00, relativamente ai costi di costruzione, mentre per le sistemazioni esterne strettamente correlate si considera un aumento percentuale del 10% ovvero $1.072,00 \times 0,10 = 107,20$

$$1072,00 + 107,20 = 1.179,20$$

¹⁶ Valori estrapolati dal CRESME- Allegato R della presente relazione

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%)

Euro/mq $1.179,20 \times 0,10 = 117,92$ Euro/mq

Somma totale Euro/mq $1.179,20 + 117,92 = 1.297,12$

Il valore dell'intero complesso a nuovo, calcolato considerando un costo unitario medio a metro quadrato pari a Euro 1.297,12 per l'intera superficie commerciale del bene in questione sarà pari a:

$$1.297,12 \text{ Euro/mq} \times 2.875,38 \text{ mq} = 3.731.010,81 \text{ Euro}$$

Riconciliazione dei valori:

Dai due procedimenti di stima sono stati ricavati i seguenti valori a nuovo:

- 1- Procedimento sintetico a camera: **3.729.726,00 Euro**
- 2- Procedimento a costo di costruzione: **3.731.010,81 Euro**

La media dei due risultati ci darà il più probabile valore di mercato a nuovo dell'hotel che sarà pari a:

Euro 3.730.368,40

Valore deprezzato:

A tale valore medio ricavato con i due metodi sopra descritti, si andrà ad applicare il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza e pari a 0,7, pertanto:

$3.730.368,40 \text{ Euro (valore a nuovo)} \times 0,7 \text{ (coefficiente di depr.)} = 2.611.257,88 \text{ Euro}$

A tale risultato vanno sottratti poi i costi per la regolarizzazione delle opere e per la loro rimessa in pristino.

Nella precedente relazione di stima erano state calcolate circa 23.500 euro di spese per la regolarizzazione dei beni pignorati, comprensive anche dei costi per le pratiche di accatastamento (oggi effettuate dalla scrivente). Decurtando pertanto queste ultime, i costi ancora da sostenere per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi del sub 201

ammontano a 20.500 Euro circa. A questi vanno sommati i costi per la regolarizzazione del sub 200 (hotel ristorante), che sono stati calcolati secondo i prezziari Regionali Calabria aggiornati all'anno in corso.

Nel dettaglio vengono di seguito elencati i vari interventi da effettuare ed una stima approssimativa dei costi da sostenere.

A) Regolarizzazione diversa distribuzione interna tramite CILA in sanatoria, sanzione da pagare al Comune di Euro 1.000,00

B) Rimessa in pristino del solarium del secondo piano f.t., ad oggi totalmente chiuso tramite le seguenti opere:

-Rimozione del solaio di copertura della sala conferenze del 2 piano f.t. e delle stanze adiacenti

-Rimozione delle vetrate perimetrali della sala conferenze del 2 piano f.t.

-Demolizione dei muri perimetrali interni ed esterni delle nuove 5 camere ricavate

-Rimozione dei materiali di rivestimento interno e dei sanitari delle 5 camere

-Smaltimento degli inerti in discarica

-Rifacimento della pavimentazione esterna del solarium

Per un totale di Euro 50.000,00 circa

C) Regolarizzazione degli impianti esistenti:

-Sanzioni da pagare per l'impianto caldaie di circa 750,00 euro salvo successive ulteriori sanzioni a seguito delle ispezioni da effettuare tramite la SVI.PRO.RE.

-Sanzioni e regolarizzazione per gli impianti di condizionamento circa Euro 500,00

-Intervento del tecnico incaricato per la regolarizzazione impianti circa Euro 500,00

D) Redazione dell'APE da parte di un tecnico incaricato per un totale di Euro 250,00

TOTALE da decurtare al valore finale del bene al fine della sua regolarizzazione pari ad Euro 53.000,00 circa (tenendo conto che i prezzi per la manodopera e per le materie prime, vista l'attuale situazione politico-economica europea sono in continua variazione).

Pertanto al valore in precedenza trovato vanno sottratti i costi per la regolarizzazione dei beni pari a circa 73.500,00 Euro , quindi:

$$\underline{2.611.257,88 \text{ Euro} - 73.500,00 \text{ Euro} = 2.537.757,88 \text{ Euro}}$$

che risulta essere il più probabile valore di mercato del plesso principale dell'intera struttura alberghiera.

Calcolo del valore dell'intera struttura alberghiera (Lotto n.1) :

Come specificato nella premessa generale del quesito n. 14 , una vendita dei beni presi per singoli lotti, comporterebbe una svalutazione degli stessi oltre ad un evidente difficoltà nel trovare un acquirente interessato a prendere in autonomia la piscina o la pista polifunzionale. La sottoscritta, dopo aver proceduto alla stima del nuovo sub 202 (hotel ristorante e locali lavanderia con corte esterna), ha ritenuto opportuno effettuare una stima generale dell'intero complesso.

Partendo dai valori a nuovo delle particelle 535 e 556 (oggi 731 e 732), ricavati nella precedente procedura RG 80/2021, si è definito un nuovo coefficiente di deprezzamento delle aree , considerando che le stesse, vendute insieme all'hotel , acquisiscono maggiore valore e allo stesso tempo rendono più pregiata la struttura principale, in quanto parti a servizio della stessa.

Nella precedente stima erano infatti stati applicati due coefficienti pari a 0,60 (per vetustà) e 0,50 (per stato di conservazione, utilizzazione ecc).

Secondo la nuova proposta di vendita, vista la forte utilizzazione che le due aree potrebbero avere insieme all'hotel, partendo dai valori a nuovo in precedenza ricavati, è più opportuno applicare un solo coefficiente di deprezzamento pari a 0,60.

Secondo il nuovo calcolo pertanto il valore della piscina scoperta sarà pari a :

$$\underline{108.081,02 \text{ Euro (costo a nuovo)} \times 0,6 \text{ (coefficiente di deprezzamento)} = 64.848,61 \text{ Euro}}$$

Mentre il valore di mercato della pista polifunzionale sarà:

$$\underline{56.882,40 \text{ Euro (costo a nuovo)} \times 0,60 \text{ (coefficiente di deprezzamento)} = 34.129,44 \text{ Euro}}$$

I costi aggiuntivi che nella precedente perizia erano stati calcolati per la loro regolarizzazione catastale, saranno inseriti in parcella, avendo oggi effettuato tutte le operazioni del caso (pregeo + docfa)

Secondo queste considerazioni il valore dell'intero LOTTO 1 sarà pari a:

2.537.757,88 (corpo princ.)+ 64.848,61 (piscina)+ 34.129,44(pista polivalente)=

2.636.735,93 Euro

Vanno infine considerati l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato per l'assenza di della garanzia per vizi pari al 5% del valore di stima e quindi si avrà:

Adeguamento correzione	Modalità di determinazione	Valore finale
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima	2.504.899,13

Arrotondato il valore finale dell'immobile ovvero dell'intero complesso alberghiero sarà pari a:

Euro 2.504.900/00

Due milioni. Cinquecento quattromila e novecento/00

Stima del bene considerando gli eventuali costi di affrancazione

Premessa generale:

Come già specificato, il bene nello stato attuale, se pur non è stata data alcuna risposta scritta da parte del Comune di Scilla, come attestato nell'atto di compravendita dal notaio che l'ha redatto, e vista la mancanza di documentazione che ne sostenga il contrario, è a tutt'oggi gravato da livello.

Al valore ricavato, qualora si volesse liberare da tale vincolo, va pertanto effettuato un calcolo atto a decurtare gli eventuali costi di affrancazione.

Al fine di ciò (se pur tale operazione è demandata al responsabile del procedimento del Comune di Scilla) la scrivente procede al calcolo secondo la normativa vigente.

Si ritiene opportuno precisare quanto segue:

Il livellario o enfiteuta è colui al quale spetta il godimento di un bene che vi gliene concesso, ma per il quale non diventa mai nudo proprietario se non chiedendone l'affrancazione. Il livellario che intenda affrancare un bene deve presentare domanda scritta corredata da tutta la documentazione (spese istruttorie rogito del notaio ecc.) Il valore dell'affrancazione è pari a 15 volte il valore del canone enfiteutico. Per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto prima stabilire tale canone e moltiplicarlo x 15; inoltre dovranno essere corrisposte le ultime 5 annualità più quella in corso.

Calcolo del valore di affrancazione per l'hotel (D/2):

Nel caso di enfiteusi urbane ovvero ove su un terreno gravato da livello insista un immobile, la formula da applicare è la seguente:

$$C_e = \text{Rendita catastale} \times \text{coefficiente moltiplicatore} \times 25\% \times 1\%$$

Dove il coefficiente moltiplicatore previsto dalla legge varia in base alle categorie catastali e nel caso di categoria D/2 (altro immobile non prima casa) è pari a 63;

il 25% indica un indice di permuta

l'1 % è l'equo saggio di rendimento

Si procede a determinare il canone enfiteutico del caso in oggetto considerando le nuove rendite ricavate a seguito dell'aggiornamento catastale che sono pari a:

Part. 212 sub 202 = Euro 45.198,90

Quindi come da tabella allegata si procede a determinare il costo di affrancazione del caso in questione.

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI			
CALCOLO CANONE:			
$Ce (C) = Rc (C) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
S _r : rendita catastale immobile;			
C _m : coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (VEDERE TABELLA "COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI");			
I _p : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;			
S _r : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 45.198,90	63,00	25%	1%
CANONE			
C 7.118,83			
VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:			
$Vaf (C) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
Al sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardano immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.		RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO →	0
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 7.118,83	€ 106.782,40	€ 35.594,13	C 142.376,54

Calcolo del canone enfiteutico per le aree di pertinenza (D/3 e D/6):

Avendo effettuato le opportune operazioni di accatastamento dei beni adiacenti, si procederà a ricalcolare il canone enfiteutico degli stessi, applicando alla formula la nuova rendita catastale determinata. Inoltre si precisa che anche per la categoria D/3 e D/6 il coefficiente moltiplicatore è pari a 63.

$$\text{Valore rendita}^{***} \times 63 \times 0,25\% \times 1\%$$

Per la pista polifunzionale particella 731 si è determinata una rendita catastale di Euro 880,00 pertanto si riporta in tabella il calcolo del canone enfiteutico corrispondente:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI			
CALCOLO CANONE:			
Ce (C) = Rc (C) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
S _r : rendita catastale immobile;			
C _m : coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (VEDERE TABELLA "COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI");			
I _p : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;			
S _r : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 880,00	63,00	25%	1%
CANONE			
€ 138,60			
VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:			
Vaf (C) = (Ce x 15) + (5 x Ce)			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
Al sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.		RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO →	0
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 138,60	€ 2.079,00	€ 693,00	€ 2.772,00

Per la piscina, particella 732 si è determinata una rendita di Euro 1.280,00, quindi il canone enfiteutico come da tabella è :

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI			
CALCOLO CANONE:			
Ce (C) = Rc (C) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
S _r : rendita catastale immobile;			
C _m : coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (VEDERE TABELLA "COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI");			
I _p : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;			
S _r : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 1.280,00	63,00	25%	1%
CANONE			
C 201,60			

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:			
Vaf (C) = (Ce x 15) + (5 x Ce)			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
<small>Al sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardano immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.</small>		RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO	0
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 201,60	€ 3.024,00	€ 1.008,00	C 4.032,00

Il valore di affrancazione dell'intero lotto 1 sarà pari a:

Euro 142.376,50 + Euro 2.772,00 + Euro 4.032,00 = Euro 149.180,00

Calcolo del costo di affrancazione:

CALCOLO DEL VALORE FINALE DEL BENE CON EVENTUALE AFFRANCAZIONE DEL LIVELLO:

Al più probabile valore di mercato ricavato, al fine di quantificare il costo del bene libero dal livello si procede sottraendo i costi sopra calcolati e riepilogati come segue:

-Valore di affrancazione Euro 149.180,00

-Spese istruttorie comunali Euro 100,00 circa

-Spese per operazioni consequenziali all'atto di affrancazione (come spese notarili, bollo ,
voltura ecc) Euro 3.000,00 circa

Per un totale di spese pari ad Euro 152.280,00

Si sottrae tale importo al valore di mercato ricavato:

$$\text{Euro } 2.504.900,00 - 152.280,00 = 2.352.620,00$$

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato del lotto ricavato al netto ed al lordo dei costi di affrancazione:

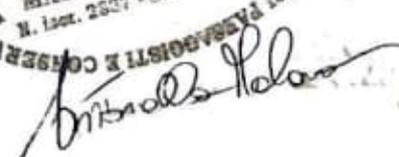
LOTTO	VALORE DI MERCATO SENZA COSTI PER L'AFFRANCAZIONE	VALORE DI MERCATO CONSIDERANDO I COSTI PER L'AFFRANCAZIONE
LOTTO 1	Euro 2.504.900,00	Euro 2.352.620,00

CONCLUSIONI

Con la seguente relazione che si compone di 50 pagine oltre n. 17 allegati, la sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.

Reggio Calabria, addì

Arch. Antonella Malaya
ARCHITETTO
MALAYA ANTONELLA
N. Iscr. 2887 - Ord. A. - Sett. A
PISICATORI FARMACISTI E CONSULENTI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



ELENCO ALLEGATI:

Allegato A: Comunicazioni tra le parti

Allegato B: Verbali di accesso

Allegato C: Ispezioni Ipotecarie e note di trascrizione

Allegato D: Visure

Allegato E: Estratto di Mappa

Allegato F: Masterplan con divisione delle aree per funzioni

Allegato G: Rilievo fotografico

Allegato H: Comunicazioni con SVI.PRO.RE e documenti di impianti

Allegato I: Planimetria catastale

Allegato L: Aggiornamento catastale

Allegato M: Titoli autorizzativi e pec della Soprintendenza

Allegato N: Rilievo stato di fatto

Allegato O: Comunicazioni con Segretario del Comune di Scilla

Allegato P: Comunicazioni con organo di mediazione

Allegato Q: Atto unilaterale di obbligo edilizio

Allegato R: Valori estrapolati dal CRESME

Allegato S: Ricevute dei pagamenti