

# Tribunale di Catanzaro

Prima Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n°72/11

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia

Banca Popolare per il Mezzogiorno

## Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Ing. Maria Luisa Pingitore

Via Fratelli Plutino, 14/C 88100 Catanzaro

tel. e fax 0961.724171 marialuisapingitore@teletu.it

### Finalità ed oggetto dell'incarico

La sottoscritta ing. Maria Luisa Pingitore, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 1615 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, a seguito di ordinanza del 3.8.11 con la quale veniva disposta la Consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati, in data 28.9.11 compariva davanti al G.E. Dottoressa Giovanna Gioia per il conferimento dell'incarico nel processo esecutivo immobiliare n. 72/11 reg. Esecuzioni Immobiliari promosso da Banca Popolare per il Mezzogiorno contro [REDACTED]

La stessa veniva chiamata a redigere la relazione di stima, dove, previo controllo dei documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. secondo comma (l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), oltre al valore, dovranno risultare:

---

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura [redacted] sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

## Premessa

Dopo un attenta disamina degli atti di causa, la scrivente si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio sezione Catasto Fabbricati per acquisire visure catastali, planimetrie ed ispezioni ipotecarie dei beni in oggetto; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle per visionarne l'apposita documentazione tecnica ed urbanistica; presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Catanzaro per acquisire copia dei bilanci economici degli ultimi 5 anni della [redacted]

Infine, previo avviso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ai proprietari Sigg. [redacted] e [redacted] e all' [redacted] per la parte attrice, effettuava sopralluogo in data 10 dicembre 2011 presso il Villaggio [redacted] in Guardavalle Marina, al fine di prendere visione diretta e fotografica dello stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato.

---

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

## Identificazione del complesso immobiliare

L'area oggetto di accertamento riportata nel verbale di pignoramento è così catastalmente identificata

Comune di Guardavalle – catasto terreni

Foglio 64 Mappale	superficie	ha are ca	qualità
37		1 20 10	seminativo
38		1 06 00	pascolo
39		69 30	seminativo

In atti risulta anche:

201

4...60

pascolo

L'area oggetto della presente perizia è così catastalmente identificata:

Comune di Guardavalle – fabbricati

Foglio 64 Mappale 626	categoria D/8	Indirizzo Loc. Fiumarella SNC Piano: T-1	rendita € 60.558,00
-----------------------------	------------------	--	------------------------

Dalle visure storiche è emerso che le particelle nn. 37, 38, 39 e 201 sono state unite alla particella 626 (superficie 30.000 m<sup>2</sup>) con variazione del 14.02.2007 n. 27399.

Il complesso immobiliare, quindi, insiste su un lotto di terreno della superficie di 30.000 mq.

Il terreno compreso all'interno del villaggio turistico include anche una porzione, circa 8.000 mq, della particella n. 40, destinata a Demanio Pubblico dello Stato, ramo Marina Mercantile, la quale ha estensione totale di 3ha 48 are22 c.a (superficie 34.822 m<sup>2</sup>).

Nel [redacted] " ", il complesso costituito da un parco recintato attrezzato a villaggio-campeggio, confina a sud-est con torrente Guardavalle; a est con Demanio Marittimo, a nord-est con [redacted] (part. 199); a ovest con striscia di terreno larga 10 metri lineari, dalla quale il terreno stesso ha servitù d'accesso.

## Caratteristiche generali del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare [redacted] nella [redacted] si sorge nei primi anni '80, voluto dall'allora proprietario [redacted], rappresenta uno dei primi insediamenti turistici della località balneare. Si trova sulla striscia costiera [redacted] [redacted] ( [redacted] ) con accesso diretto sull'arenile. Le strutture architettoniche: bar-ristorante, direzione, fabbricati-ostello in muratura, (con struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura), bungalows in muratura e legno, casette prefabbricate mobili, preingressi caravan, sono inserite nel verde, costituito da siepi, arbusti e alberatura ombreggiante, dove si sviluppano strade di accesso, piazzole in gran parte pavimentate ed arredate, con aiuole e parcheggi.

Seguendo lo sviluppo planimetrico l'ingresso dalla strada litoranea è nella parte centrale della struttura e conduce ad un ampio piazzale denominato secondo la toponomastica interna "piazza purgatorio". Immediatamente a destra dell'ingresso vi sono l'alloggio del guardiano, la direzione-reception, e a sinistra la lavanderia e un fabbricato tipo residence. Vi è anche un ingresso di servizio che da su "via delle male bolgie". La maggior parte delle unità abitative indipendenti tipo camere-hotel e tipo residence-villette si trova lungo la direttrice parallela alla spiaggia "viale Dante" in zona sud-est, un minor numero di residenze-villette è in zona nord-est alle spalle della piscina tra "via Paradiso" e "via degli indovini". La prima tipologia prevede stanze tipo hotel sia al piano terra n. 56 che al primo piano (n. 31) con 2/4 posti letto. Le unità abitative sono dotate di aria condizionata, servizi con box doccia e terrazzino-verandina. La seconda tipologia prevede: n. 49 alloggi inseriti in gruppi da duo o più unità, bilocali e trilocali da 2 a 6 posti letto, n. 21 bungalows indipendenti in legno e in muratura da 2 a 6 posti letto, tutti al piano terra, e n. 19 camere singole indipendenti mono e bilocali. Sono dotati di wc, angolo cottura e veranda. Anche le piazzole attrezzate per ospitare le case mobili hanno wc, angolo cottura e veranda. In totale le unità abitative propriamente dette sono 176, le piazzole con i preingressi attrezzati sono 26, per un totale complessivo di 202. Gli edifici, di cui alcuni facenti parte del primo insediamento, altri rimaneggiati o di fabbricazione più recente, hanno finiture interne ed esterne mediamente di media qualità.

Nell'area sottostante, prospiciente la spiaggia trovano ubicazione il campo da tennis, il parco giochi con il campo volley, il campo bocce, il campo di calcetto, un altro campo da tennis, un'ampia area destinata a parcheggio. L'accesso principale al mare è lungo la trasversale in direzione est da "piazza purgatorio" e "piazzetta dei

---

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

predoni", dove sulla destra è ubicata la pizzeria e sottostante l'anfiteatro-discotheca con zona animazione. Le case mobili sono ubicate nella zona più a sud-est nel cosiddetto "campo ARCA", tra "via dei lussuriosi", "via degli ingavi", "via degli iracondi", "via dei vanitosi" e "via degli usurai".

Sottostante a questa zona, sul lato prospiciente la spiaggia, si trovano i bagni e le aree destinate a piazzole di sosta per roulotte: vi sono circa n. 86 piazzole di equipaggiamento per roulotte e tende e il parcheggio propriamente detto. Continuando tra "via degli usurai", "via degli avari", "via dei simoniaci", "via dei barattieri", "via degli eretici", "via degli accidiosi" e "via dei golosi", si trova l'"area bungalows". A sinistra dell'ingresso principale in direzione nord - est oltrepassando la "piazzetta" e la "piazza dei predoni", si trovano un ampio ristorante, la piscina grande ed una piccola per bambini; lungo "via paradiso", si trovano i villini ed altri bungalows, che hanno altro accesso diretto al mare da "via degli indovini". Nell'area sottostante si trovano le strutture sportive ed un ampio parcheggio.

Essendo stato effettuato l'accatastamento di tutte le unità immobiliari ricadenti nella particella n. 626 (già particelle nn. 37,38 e 39) in data 04.07.2011 (protocollo n. CZ0158163) a firma del [REDACTED] che corrisponde fedelmente al numero ed all'estensione di tutti i manufatti, si effettua l'elencazione dei beni con le relative superfici, seguendo l'ordine riportato nelle planimetrie allegate.

Designazione u.i.u.	Descrizione	Superficie totale m <sup>2</sup> c.a	Superficie commerciale m <sup>2</sup> c.a secondo Norme UNI 10750	Altezza media m
Scheda n. 1 piano terra (A) Particella 626 Superficie 30.000 m <sup>2</sup>				
Scheda n. 2 piano terra (7 u.a.)				
(B) Tettoia	(locale tecnico)	16,40	0	2,30
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	19,7	8,8	2,50
(C) Bungalow	(veranda - * - wc)	19,7	8,8	2,50
(C) Bungalow	(camera - wc)	14,6	14,6	2,30
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	14,7	8	2,50
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	14,7	8	2,30
(C) Bungalows n.2	(veranda - k - wc)	2x19,7 = 39,4	17,7	2,50

(D) Servizi igienici	Servizi igienici	37,05	9,3	2,35
<b>Scheda n. 3 piano terra (13 u.a.)</b>				
(C) Bungalows n.2	(veranda - k - wc)	2x19,7 = 39,4	17,7	2,50
(C) Bungalow	(veranda - k - wc - n.3 camere)	49,6	43,4	2,70
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	13,0	8,1	2,50
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	13,0	8,1	2,50
(C) Bungalows n.2	Alloggi (camera - wc; veranda - k - wc)	13,2+25,6 = 38,8	38,8	2,70
(C) Bungalows n.3	Blocco bungalow n. 3 (veranda - k - wc)	19,7x3 = 59,1	26,5	2,60
(C) Blocco Bungalows n. 3	Blocco bungalow n. 3 (veranda - k - wc)	19,7x3 = 59,1	26,5	2,60
<b>Scheda n. 4 piano terra (5 u.a.)</b>				
(C) Bungalow	(camera - wc)	18,4	18,4	2,70
(D) Servizi igienici	Servizi igienici	51,10	12,7	2,30
(D) Servizi igienici	Servizi igienici	51,10	12,7	2,30
(D) Servizi igienici	Servizi igienici	37,4	9,3	2,30
(D) Servizi igienici	Servizi igienici	56,5	14,1	2,30
(D) Servizi igienici	Servizi igienici	37,4	9,3	2,30
(C) Bungalows n.2	Alloggi (veranda - k - wc; veranda - k - wc)	31,8	19,6	2,40
(C) Bungalows n.2	Alloggi (veranda - k - wc; veranda - k - wc)	31,8	19,6	2,40
<b>Scheda n. 5 piano terra (14 u.a.)</b>				
(C) Bungalows n.2	Alloggi (veranda - k - wc; veranda - k - wc)	31,8	19,6	2,40
(C) Bungalows n.2	Alloggi (veranda - k - wc; veranda - k - wc)	31,8	19,6	2,40
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	15,9	9,8	2,40
(C) Bungalow	(veranda - k - wc)	14,7	8	2,40

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

(C) Bungalow	(veranda - camera - k - wc)	44,8	37,1	2,60
(E) Bungalows n.6	Blocco alloggi (veranda - camera - k - wc)	24,8x6 = 149	127,2	2,60
(E) Bungalows n.3	Blocco alloggi (veranda - camera - camera - k - wc; veranda - camera - camera - k - wc; veranda - camera - camera - k - wc; veranda)	126,10	116,8	2,60
<b>Scheda n. 6 piano terra (9 u.a.)</b>				
(E) Bungalows n.6	Blocco alloggi (veranda - camera - k - wc) x4; (veranda - camera - camera - k - wc) x 2;	2x32,7 + 2x23,9 + 26,6 + 32 = 171,8	57 + 42,4 + 23,1 + 28,4 = 150,9	2,60
(E) Bungalows n.3	Blocco alloggi (veranda - camera - camera - k - wc)	101,10	88,2	2,70
<b>Scheda n. 7 piano terra e primo (23 u.a.)</b>				
(G) Alloggi n.11 p.t.	(camera - camera - k - wc)x4; (camera - k - wc)x7	328	328	2,50
(G) Alloggi n.12 p.p.	(camera - k - wc)x12	355,2 *	333,4*	2,50
<b>Scheda n. 8 piano terra e primo (25 u.a.)</b>				
(G) Alloggi n.16 p.t.	(camera - k - wc)x16	447,2	384	3,00
(G) Alloggi n.9 p.p.	(camera - k - wc)x9; locale tecnico	286 *	128,8*	2,60
<b>Scheda n. 9 piano terra (u.a 18)</b>				
(E - F) Alloggi n.18 di cui n.15 (E) e n.3 (F)	n. 15 (camera - camera - k - wc - veranda)x4;	132,4	123,6	2,50
	(camera - k - wc - veranda)x4;	111	93,4	2,60
	(camera - k - wc - veranda)x;4; (camera - k - wc - veranda)x;7;	180,6	152,4	2,70
	n. 3 (camera - k - wc - veranda)x;3	68,1	55,9	2,40
<b>Scheda n. 10 piano terra (8 u.a.)</b>				
(H) Bungalows n.4	Alloggi(camera - camera - k - wc - veranda)x4	115	95	2,40
(C) Bungalows n.4	Alloggi (camera - k - wc - veranda)x4;	2x53,2 = 106,4	90,1	2,50
<b>Scheda n. 11 piano terra (10 u.a.)</b>				
(F) Bungalows	Alloggi (camera - k - wc	110,6	93,4	2,50

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

n.4	- veranda)x4			
(F) Bungalows n.2	Alloggi (camera - wc - veranda)x2	2x22,5 = 45	37	2,30
(F) Bungalows n.2	Alloggi (camera - wc - veranda)x2	2x24,3 = 48,6	38,6	2,30
(C) Bungalows n.2	Alloggi (camera - k - wc - veranda)x2	54,2	46	2,60
<b>Scheda n. 12 piano terra (u.a. 17)</b>				
(F) Bungalow	(camera- camera - camera - k - wc - veranda)	51,8	45,6	2,70
(F) Bungalow	(camera- camera - camera - k - wc - veranda)	52,0	54,8	2,70
(E-F) Bungalows n.8	Blocco alloggi (camera- k - wc - veranda)x4	2x54,3 = 108,6	99,8	2,60
(E-E) Bungalow	(camera- k - wc - veranda)x4	2x56,1 = 112,2	104	2,60
(C) Bungalows n.4	Alloggi (camera- k - wc - veranda)x4	4x25,5 = 101,9	84,7	2,60
(F) Bungalows n.2	Alloggi (camera - k - wc - veranda)	53,8	45,9	2,60
(E) Bungalow	(camera - wc - veranda)	26,6	23	2,50
<b>Scheda n. 13 piano terra (u.a. 5)</b>				
(F) Bungalow	(camera - k - wc - veranda)	27,6	24,8	2,50
(F) Bungalow	(camera - k - wc - veranda)	38,7	26,1	2,50
(F) Bungalow	(camera - k - wc - veranda)	25	22,9	2,50
(F) Bungalows n.2	Alloggi (camera - k - wc - veranda; camera - k - wc - veranda)	28+25,1=53,1	40,6	2,50
(I) Deposito n.2 tettoie	Deposito - tettoia - tettoia	23,1+14,9+5,1=43,1	29,4	2,60
(M) Bar- veranda bar- wc	Bar - veranda bar - wc	13,4+110,6+9,3=133,3	78,4	2,50
(L)Ufficio direzione	Ufficio direzione - (archivio,wc) - ripostiglio - tettoia - tettoia	36,6+12+7,2+5,8+8,2=69,8,8	60,7	2,60
<b>Scheda n. 14 piano terra</b>				
(I) Lavanderia	Piano terra lavanderia	66	66	2,50

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro



Scheda n. 15 piano terra e primo piano (11 u.a.)				
(G) Alloggi n.8	(camera - wc - veranda)x8	226,4	190,1	3,00
p.t. Alloggi n. 3 p.p.	(camera - wc)x3+tettoia	88,7 *	78,7 *	2,50
Scheda n. 16 piano terra e primo piano (dichirati 12 u.a., in realtà 10)				
(N) Alloggi n.10 e Market p.t.	(camera - wc - veranda)x6; camera - wc - k - veranda)x4; market; patio; deposito; alloggio personale; locale 1° soccorso	355,2	251,7	3,00
(N) Terrazzo sopra market P.P.	Terrazzo + deposito	169,6 *	32,2 *	2,40
Scheda n. 17 piano seminterrato, piano terra e primo piano (u.a. 7)				
(O) Deposito p.st.	Deposito attrezzi+punto medico+deposito+deposito derrate+deposito celle frigo	411,3	411,3	2,40
(O) Ristorante e servizi p.t.	Bar+n. 3 sale ristorante+cucina+w.c.	749,3	707,2	3,10
(O) Alloggi n.7 p.p.	(camera - wc)	319,4 *	177,8 *	2,60
Scheda n. 18 piano terra (7 u.a.)				
(F) Bungalows n.2	Alloggi (camera - wc - veranda)x2	49,2	43,0	2,70
(C) Bungalow	(camera - wc - veranda).	27,5	23,4	2,60
(C) Bungalows n.4	Blocco alloggi (camera - wc - veranda)x4	107,5	93,4	2,60
(P)	Locale caldaia	5,7	0	2,60
Scheda n. 19 piano terra e piano primo (u.a. 11)				
(Q) Alloggi n.11 p.t.	(camera - camera - wc - k)x6;(camera - wc - k)x5;	331,2	331,2	2,60
(Q) Sottotetto p.p.	Locale tecnico	455,5 *	0	2,30
Scheda n. 20				
(R)(R) Piscine	Piscina grande	448,9	448,9	
(S)(S).(S)	Piscina piccola	62	62	
Campi tennis e calcetto	Campo da tennis	455,1	455,1	
	Campo da tennis	577,4	577,4	
	Campo da calcetto	571,2	571,2	

Ing. Maria Luisa Pingitore

Via Fratelli Plutino 14/C  
88100 Catanzaro

(*) costruzioni abusive non commerciabili		(*) Tot. mq 1674		
		Tot. mq 8500 Superficie lorda complessiva	Tot. mq 7.448 Superficie commerciale	

### Stato di possesso del bene e titolo di proprietà

Secondo quanto riportato in atti, il terreno in agro del Comune di Guardavalle in [redacted] di ha 3.00.00, "nello stato in cui si trova con ogni diritto accessorio, adiacenze e pertinenze servitù attive e passive " individuato in tipo di frazionamento catastale, come foglio di mappa 64, particelle frazionate 37/a (def.37 ha.1.20.10); 38/a (def. 38 ha.1.06.00; 38/c (def. 201 ha. 0.04.60) 39/a (def. 39 ha. 0.69.30) viene venduto con atto notarile del 25.01.1985 [redacted]

In atti la [redacted], [redacted] ha sede in Guardavalle, Via Lungomare – [redacted] legale rappresentante e presidente del Consiglio di Amministrazione l'imprenditore [redacted] attuale proprietario e gestore del villaggio turistico.

In base a quanto accertato con ispezione ipotecaria presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenda Territorio nell'arco temporale di più di un ventennio (precisamente dal 1 gennaio 1991 al 5 marzo 2012) gli immobili che ricadono sul foglio n. 64 particelle nn. 37,38, 39 e 201 del Comune di Guardavalle sono stati oggetto di:

- iscrizione per ipoteca volontaria R.P. 916, R.G. 10332 derivante da concessione a garanzia di mutuo l'8.06.1996 cancellata totalmente con annotazione n. 2253 del 10.07.2008;
- iscrizione per ipoteca volontaria R.P. 119, R.G. 958 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario il 20.01.2004 P.U. Notaio Andreacchio Antonio R. 45451/12444 del 16.01.2004;

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C  
88100 Catanzaro

- iscrizione per ipoteca legale R.P. 6096, R.G. 24184 il 3.11.2004 P.U. E.T.R.S.P.A. R. 14771/30 del 18.10.2004;
- iscrizione per ipoteca legale R.P. 3966, R.G. 14631 il 13.06.2005 P.U. E.T.R.S.P.A. R. 14546/30 del 01.06.2005;
- trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili R.P. 4981, R.G. 7200 il 20.05.2011 P.U. Tribunale R. 18 del 21.04.2011.

In base alla documentazione in atti il soggetto con diritto di proprietà per la quota 1/1 è [REDACTED] con sede in Guardavalle codice fiscale [REDACTED]

### Regolarità edilizia

I fabbricati di costruzione più remota sono quelli realizzati con Licenza edilizia n. 51 del 24.12.1981, rilasciata alla ditta [REDACTED] in progetto a firma dell'Ing. [REDACTED]. Tra questi manufatti vi è una porzione dell'attuale fabbricato (G) riportato in catasto (scheda n.15). In quella concessione (di cui non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali) si rileva che *"son previsti n. 6 corpi di fabbrica, tutti con struttura in c.a. e ad un solo piano, per il volume di circa 5.000 metri cubi, destinati a ristorante-bar-selfservice, direzione e amministrazione, servizi"* da realizzarsi su una superficie di 30.000 mq.

Seguono quelli con Concessione edilizia n. 20 del 13.05.1986 (di cui non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali) rilasciata dal Comune di Guardavalle alla Ditta [REDACTED] con cui, ai sensi dell'art.13 della legge 47/1985, "è assentita la dichiarazione di conformità dei due corpi di fabbrica ora destinati a mini-alloggi e precedentemente destinati a servizi ... e dell'avvenuto smantellamento dei bungalow in legno, per i quali non è assentita la dichiarazione di conformità".

Per quanto attiene alla pratica n. 61/86 di *"ulteriori volumi: 2 corpi di fabbrica per servizi, sopraelevazione di due corpi di fabbrica esistenti e destinati a mini alloggi"* si rileva che il progetto *"non è conforme al Programma di Fabbricazione esistente in [REDACTED]"*

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

quanto: non sono rispettate le distanze dai confini, sono previste sopraelevazioni e, di conseguenza, maggiori altezze. La Commissione esprime parere negativo".

Dalle tavole progettuali di detta pratica [redacted] si può risalire ai 6 corpi di fabbrica dichiarati nel progetto originario. Detti manufatti sono due tipo (G), alloggi tipo residence, riportati nelle schede n. 7 e n. 8; (L), direzione; (N), market; (O), ristorante e (Q), alloggi tipo residence; riportati nelle schede nn. 13, 15, 16 e 17. Su tale progetto, sono disegnati, quindi già allora presenti, i due campi da tennis tipo (S), il campo da basket (S), le due piscine (R); tutti riportati nella scheda n. 20.

E' successiva la pratica n. 36/87 per Cui la Commissione Edilizia esprime parere favorevole circa "Lavori per la realizzazione di una pista da ballo, con annesso chiosco (box prefabbricato in materiale sintetico) per disc-jockey e banco bar.

E' datata 27.02.1995 la pratica n. 55 riguardante la Domanda di concessione edilizia in sanatoria circa i locali adibiti a bungalow in cls (n. 8 x 3 = 24), i servizi igienici (bagni roulettes n. 20 gruppi + bagni comuni n. 9 gruppi), il locale adibito a direzione (accettazione + custode) ed il locale adibito a pizzeria. Detti ultimi manufatti (E) (L) ed (M) ricadono nella schede nn. 6, 9 e 13. La pratica è ancora in itinere.

Su questa domanda di condono sono stati pagati i seguenti importi:

- £ 81.400 x acconto oneri concessori di costruzione e urbanizzazione + interessi 10% annuo sui "bungalows";
- £. 55.900 x acconto oneri concessori di costruzione e urbanizzazione + interessi 10% annuo sui "servizi igienici";
- £. 69.600 x acconto oneri concessori di costruzione e urbanizzazione + interessi 10% annuo sui "direzione";
- £. 97.000 x acconto oneri concessori di costruzione e urbanizzazione + interessi 10% annuo sui "pizzeria";
- £. 1.584.000 x oblazione abusivismo edilizio versamento in unica soluzione.

A questa segue la pratica n. 268 del 31.03.1995 relativa a Domanda di concessione edilizia in sanatoria circa i locali adibiti a servizi igienici (bagni [redacted]), lavanderia, servizi igienici (bagni roulettes n. 12,5 gruppi). La pratica è ancora in itinere.

Di questa domanda vi è prospetto di calcolo con annotati i seguenti importi: £. 785.000 + £. 469.000 (versati), restano da versare oblazione e interessi quantificati in € 261,08 sino al 10/09/2005.

Fa seguito la pratica n. 4207/2000 quale risposta dell'ufficio tecnico del Comune di Guardavalle circa le Dichiarazioni di Inizio Attività prot. nn. 2451, 3511 e 3985 tutte dell'anno 2000 inoltrate dal [redacted] rappresentante legale del [redacted]

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

[redacted] in merito a: "ammodernamento verande con aggiunta di elementi; rampa di accesso al ristorante, per portatori di handicap, e allacciamenti interni; installazione di servizi igienici con annessa verandina ed angolo cottura". Viene negato il provvedimento di autorizzazione, causa l'assenza di concessione di condono. Viene nell'occasione sollecitato il completamento della pratica di condono edilizio.

Continua con la presentazione pratica n. 46/2002 circa "lavori di miglioramento della capacità ricettiva", dotazione di strutture mobili ("cassette mobili" per arredo piazzole – in sostituzione di "roulottes" tradizionali).

Segue pratica n. 17/2002 circa "la trasformazione di ulteriori posti equipaggiamento (piazzole del campeggio) in "unità abitative" (bungalows) ed aumentare il numero delle piazzole "attrezzate" dotate cioè di servizio igienico ed angolo cottura autonomo".

Ed ancora segue la risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale di rigetto alla D.I.A. n. 26 del 22.04.2004 circa la "Messa in opera di Impianti tecnologici – Produzione di Energia da fonti rinnovabili e risparmio energetico "pannelli solari, pompe di calore e caldaie a convezione all'interno del [redacted]".

Infine la risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale di rigetto alla D.I.A. n. 3878 del 17.06.2005 circa i "Lavori di adeguamento igienico sanitario delle coperture site del [redacted] Camping Faro Punta Stilo" motivata dalla mancata "integrazione e regolarizzazione delle istanze di condono edilizio riguardanti l'intero villaggio".

A questo punto è importante segnalare le opere abusive denunciate dalla Polizia Municipale congiuntamente al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di [redacted] in data 29.06.2005, come di seguito riportato:

- 1) Costruzione di una casetta in legno con sup. di circa 48 mq in Via dei Lussuriosi;
- 2) Sopraelevazione del fabbricato (corpo "A") in legno dove sono stati realizzati n. 10 alloggi di circa 15 mq ciascuno in Via del Lussuriosi;
- 3) Sopraelevazione del fabbricato (corpo "C") in legno dove sono stati realizzati n. 5 alloggi di circa 15 mq ciascuno e n. 4 alloggi in legno di circa 15 mq ciascuno sul lato nord oltre a volume tecnico di circa 15 mq con muri sul lato ovest in muratura;
- 4) In Via degli Accidiosi n. 8 cassette in legno di cui 4 a destra e 4 a sinistra occupanti ciascuna una sup di circa 12 mq;
- 5) In Via degli Eretici n. 4 cassette in legno con sup di circa 22 mq ciascuna;
- 6) Sopraelevazione del fabbricato adibito a ristorante con struttura in muratura che contiene n. 7 alloggi di circa 14 mq ciascuno; edificio ex direzione costruzione della copertura in legno dove sono stati ricavati n. 2 alloggi con sup di circa 18 mq ciascuno;
- 7) In Via dei Golosi n. 5 cassette in legno di cui 2 con sup di circa 48 mq e 3 di circa 12 mq ciascuna;

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

- 8) Nella zona dietro la piscina costruzione della copertura di immobile (corpo "B") di circa 180 mq.

Gli abusi di cui ai punti: 2), 3), 6) e 9) sono contemplati nella pratica di condono n. 55 del 27.02.1995; parte delle opere di cui al punto 6) vale a dire i n. 6 alloggi sono oggetto di concessione n. 20 del 20.07.1986.; le opere di cui al punto 4) n.4 delle n. 8 casette sono della Dia dell'anno 2002; le opere del punto 5) n. 2 sono nella Dia dell'anno 2003; quelle indicate nel punto 8) n. 2 manufatti di circa 48 mq ciascuna sono nella Dia dell'anno 2003.

In ultima analisi vi è la Domanda in Sanatoria di Concessione in area Demaniale presentata dall' [redacted] in data 4 settembre 2006 per sanare manufatti che ricadono in modo parziale nella particella n. 40 ed altri che ricadono integralmente in essa. Le strutture sono le seguenti:

solo parzialmente:

n. 2 campi da tennis, campo da calcetto, pizzeria – bar;

integralmente: anfiteatro – spogliatoi – reception, camminamenti, bazar, n. 3 servizi igienici, n. 4 lava [redacted] bocce, bungalow.

Tale domanda, ad oggi, non ha avuto esito.

Il villaggio camping "[redacted]" è privo del certificato di agibilità.

### Sanabilità degli abusi

Riguardo gli abusi edilizi descritti al paragrafo precedente, la scrivente ha esaminato la possibilità che gli stessi possano usufruire delle previsioni di cui al comma 5 dell'art 46 del DPR 380/2001 e di cui all'art 40, comma 6 della L. 47/85, art. 32 L. 326/2003.

Secondo la normativa vigente gli immobili provenienti da esecuzioni immobiliari, in base all'art. 40 comma 6 legge 47/85, possono accedere entro 120 gg dal Decreto di trasferimento, a sanatoria tardiva, sfruttando i condoni precedentemente

---

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

promulgati, purché le ragioni del credito siano antecedenti alla data di entrata in vigore del condono a cui ci si riferisce.

La data del contratto di mutuo fondiario costituito tra la Banca Popolare di Crotone, S.p.a. e il Sig. [REDACTED] presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della [REDACTED] è il 16 gennaio 2004. Il verbale di pignoramento immobiliare porta la data 13 aprile 2011 (registrato in tribunale il 5 maggio 2011); l'ultimo condono edilizio è la legge n. 326 del 24 Novembre 2003 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 25 Novembre 2003 (entra in vigore il giorno dopo).

In definitiva gli immobili abusivi non sono sanabili secondo "la corsia preferenziale" dell'esecuzione immobiliare. In sostanza **non sono sanabili tutti gli immobili ubicati al primo piano** cui fa riferimento la prat. n. 61/86. Per quanto concerne l'inosservanza di norme, prescrizioni, modalità esecutive disposte nel Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. 301/2002), si rimanda all'autorità competente preposta alla vigilanza circa eventuali sanzioni in base allo stato di preesistenza.

Non sono definite le pratiche di istanza di condono n. 55/85 e n. 268/95. Per le stesse sono stati pagati parte dell'oblazione e oneri di concessione e urbanizzazione. Dette pratiche vanno ridefinite in sede di amministrativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardavalle. Mancando gli elaborati progettuali per verificare la precisa localizzazione ed entità degli abusi, la sottoscritta considera forfettariamente una cifra di saldo pari a € 2.600 (comprensiva di marche da bollo, marche per diritti di segreteria e versamento di imposta di trascrizione).

Rimane da esaminare la possibilità che gli abusi commessi successivamente siano sanabili per mezzo di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Si considera che per le aree destinate ad ospitare complessi ricettivi all'aperto la normativa vigente è la L.R. n. 28 dell'11.07.1986 come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, erano state inoltrate D.I.A. nn. 46 e 17 nell'anno 2002 rispettivamente in merito alla trasformazione di ulteriori posti di equipaggiamento (piazze del campeggio) in "unità abitative" (bungalows) ed all'aumento del numero delle piazzole "attrezzate" dotate cioè di servizio igienico ed angolo cottura autonomo". I lavori dichiarati nella D.I.A. devono concludersi entro i tre anni successivi all'inizio dei lavori, entro un anno dall'istanza. Nel caso di specie l'ultimazione si sarebbe dovuta concludere entro l'anno 2006. Tuttavia, facendo il confronto per sovrapposizione tra l'aerofotogrammetria dell'anno 2007 come da

documentazione in atti e la situazione attuale, le unità abitative, in particolare gli alloggiamento per casette mobili, con tecnologia brevettata di "apertura e chiusura telescopica" con servizi singoli, costituiti da vano bagno e verandina con angolo cottura, in muratura, quindi la trasformazione di "posti di equipaggiamento" in "unità abitative", sono cresciute in numero. Tale circostanza [redacted] una sanzione amministrativa non inferiore a € 5.164,00 e non superiore a € 10.328,00, induce l'attribuzione della sanzione massima da detrarre dalla stima dell'intero compendio immobiliare. Detto importo è quindi € 5.164,00 x 2 = € 10.328 (arrotondato a € 11.000).

### Certificato di destinazione urbanistica

La particella 626, (già particelle 37, 38, 39 e 201) del foglio n. 64 del Comune di Guardavalle in base alle Norme Tecniche di attuazione Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 1753 del 5 Novembre 1990, ricade in "ZONA F3 – Zona per la ricezione turistica all'area aperta"; e la particella 40 ricade in "Area bianca del Demanio Marittimo destinata in parte ad arenile del Demanio Marittimo, in parte a Viabilità di Piano". Porzione di circa 4.000 mq della particella 626 e porzione di circa 3.700 della particella 40 a ridosso del Torrente Fiumarella, secondo gli artt. 23 e 24 delle Norme Tecniche di attuazione e misura di salvaguardia del P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico, ricadono su area a rischio R2 (rischio inondazione).

Definizioni e prescrizioni per la zona F3:

*"E' previsto il potenziamento e la valorizzazione delle strutture esistenti mediante l'adeguamento dei servizi e il miglioramento della capacità ricettiva; fermo restando che gli interventi saranno esclusivamente di iniziativa privata. In tale zona, nel piano di rispetto della Legge R. 11.07.1986 n. 28 è consentita l'installazione di strutture a carattere temporaneo quali bungalows e chioschi, strutture integrative complementari a quelle già esistenti (servizi igienici sanitari, etc). In ogni caso nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, la Commissione Edilizia Comunale valuterà per ogni singola richiesta il giusto inserimento e l'effettiva necessità delle strutture sopracitate.*

*In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni normative:*

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro



- non è consentito aumento di volume delle costruzioni esistenti;
- le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- numero dei piani fuori terra: max 1;
- l'altezza massima è fissata in ml. 3,00;
- le distanze minime da rispettare saranno oggetto di valutazione in sede di Commissione Edilizia Comunale eccetto che per le distanze dalla linea ferroviaria Reggio Calabria – Metaponto con esplicito riferimento al D.P.R. 11.07.1980 n. 753;
- il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 3%.

Secondo le modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione e Misure di Salvaguardia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI Calabria) art. 23 nelle aree a rischio di inondazione R2:

*“non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale. Per gli interventi da realizzare in area R2, esclusi quelli finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico, non è previsto il parere dell’Autorità di Bacino Regionale”.*

### **Stima del compendio immobiliare**

Il valore immobiliare di beni immobiliari complessi deve considerare il valore sinergico a quello delle attività ospitate. Nel caso di specie trattandosi di “campeggio villaggio a tre stelle” per tende, roulotte, bungalows, maxicaravan, appartamenti e villini, occorre considerare il pacchetto delle offerte della ristorazione e dei servizi (pizzeria, ristorante, cibi da asporto, tavola calda; bar, market) e gli intrattenimenti: attrazioni (anfiteatro, animazione, ballo, discoteca, gite, miniclub, parco giochi, piano bar, spettacoli); sport (basket, bocce, calcetto, campo tennis, pallavolo, ping-pong, piscina, piscina bambini).

Secondo quanto emerso nel corso del sopralluogo effettuato in data 10 Dicembre 2011 (data in cui le attività erano tutte chiuse), la struttura è apparsa globalmente in discreto stato di conservazione. Da informazioni raccolte da operatori nel settore, sebbene la crisi in atto colpisca qualsiasi settore economico, si è appurato che la formula del villaggio-camping direttamente sul mare sia attualmente una delle tipologie più favorite dagli operatori turistici, soprattutto perché capace di rivolgersi a più categorie di utenti (le persone che cercano la camera d'albergo così come le famiglie che prediligono gli appartamenti) abbattendo i costi di gestione propri delle

strutture alberghiere. Diminuisce la durata media della permanenza delle famiglie nel villaggio, che si concentra prevalentemente nei mesi di luglio e agosto (alta stagione), ma, con buone strategie di marketing, si trova il turista anche straniero in periodi maggio-giugno-settembre (bassa stagione).

### 1. Metodo della capitalizzazione finanziaria

Il metodo della capitalizzazione finanziaria consiste, mediante bilancio estimativo, nella determinazione del reddito lordo dell'immobile considerando nell'attivo il fatturato annuo dell'offerta turistica tipica e nel passivo i costi della gestione della struttura ricettiva e il profitto normale. Nel caso in esame si è fatto riferimento all'offerta turistica propria del [redacted] con riferimento all'anno 2010, considerando in tempi di crisi, gli stessi prezzi per l'anno 2011. A tale proposito ci si è attenuti in linea di massima ai conti economici presentati negli ultimi cinque anni dalla stessa [redacted] iscritta alla Camera di Commercio di Catanzaro, mantenendosi sui valori della produzione dichiarati intendendo questi in senso lato come "produzione economica".

Si è poi applicato il saggio di capitalizzazione di immobili ad uso ricettivo considerando che questo coefficiente varia in relazione al tipo di attività ricettiva, al mercato della zona, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Esso varia dal 2% al 6% e modifiche ad esso possono essere applicate in funzione di particolari comodi e scomodi che non influiscono sul reddito ma direttamente sul valore dell'immobile (M. Orefice - Estimo Civile 2003). Si reputa corretto stimare un saggio di capitalizzazione, riconducibile al saggio di rischio dell'investimento immobiliare, pari al 5% (G. Di Stefano).

Nel seguente prospetto viene simulato il quadro economico prodotto da un villaggio turistico tipo con caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima basato su un numero di unità abitative ridotto. In sostanza non vengono presi in considerazione gli alloggi abusivi ubicati al primo piano.

↑  
Comunicazione  
11/03/2011  
11/03/2011

## Ricavi dell'attività

		Valore
Unità abitative	171	
% percentuale di occupazione media periodo (1 Aprile - 31 Ottobre)	26%	
Giorni	215	
Prezzo medio ad unità abitativa €/notte	70	
Totale ricavi da unità abitative		€ 669.123
Postazioni campeggio	86	
Prezzo medio a postazione	40	
Giorni	90	
% percentuale di occupazione media periodo estivo	15%	
Totale ricavi da postazione campeggio		€ 46.440
<b>Totale ricavi villaggio</b>		<b>€ 715.563</b>
Altri Ricavi		
Bar-tavola calda-ristorante	35% sul ricavo da villaggio	€ 250.447
Servizio equipaggio mare e utilizzo strutture sportive	8% sul ricavo da villaggio	€ 57.245
Totale altri ricavi		€ 307.692
<b>Ricavi lordi totali</b>		<b>€ 1.023.255</b>
<b>Costi operativi</b>		
<b>Costi dell'attività</b>		
Da unità abitative	20% sul ricavo da unità abitative	€ 133.825
Da ristorazione	25% sul ricavo da villaggio	€ 178.891
Da servizi erogati	15% sul ricavo da villaggio	€ 107.334
<b>Totale costi villaggio</b>		<b>€ 420.050</b>
<b>Costi indiretti</b>		
Spese generali e amministrazione	8% sul ricavo totale	€ 81.860
Marketing	5% sul ricavo totale	€ 51.163
Energetici	5% sul ricavo totale	€ 51.163
Manutenzione	25% sul ricavo totale	€ 255.814
<b>Totale costi indiretti</b>		<b>€ 440.000</b>
<b>Costi fissi</b>		
Imposte		€ 20.000
Assicurazione		€ 10.000
<b>Totale costi fissi</b>		<b>€ 30.000</b>
<b>Totale costi operativi</b>		<b>€ 890.049</b>
<b>Ricavi lordi totali</b>		<b>€ 1.023.255</b>
<b>Costi operativi totali</b>		<b>€ 890.049</b>
<b>Ricavo operativo</b>		<b>€ 133.206</b>

Saggio di capitalizzazione stimato per attività ricettive  
nell'ambito di procedimenti reddituali

5%

## Valore di mercato

**€ 2.664.112**

Ing. Maria Luisa Pingitore  
Via Fratelli Plutino 14/C  
88100 Catanzaro

## 2. Metodo del valore di riproduzione

In caso di beni immobili di tipo "straordinario" o, comunque, peculiare, l'Estimo richiede l'applicazione di procedimenti di stima più analitici (o "indiretti") quali, per esempio, il procedimento di "Valore di riproduzione".

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame (Prezziario Lavori Pubblici Regione Calabria), che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche (Quotazione OMI); tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal compendio immobiliare oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del compendio immobiliare va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui l'immobile insiste: il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per realizzare una struttura avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Ciò premesso, si passa alla stima del valore di riproduzione (Vrip) che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$Vrip = Vs + Kc \times [(1 - (D1 + D2))] =$$

$$30 \text{ €/mq} \times 30.000 \text{ (mq)} + 3.826.435 \times [1 - (0,35 + 0,20)] = 900.000 + 1.721.896 = 2.621.896 \text{ €}, \text{ arrotondati a } 2.622.000 \text{ €}.$$

essendo:

- Vs il valore di mercato del sedime su cui insiste la struttura in oggetto;
- Kc il costo di costruzione a nuovo dell'intera struttura, considerando anche le spese generali, gli oneri concessori, le spese tecniche e l'utile d'impresa;
- D1 il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del bene in esame definito come:

$$D1 = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

essendo A il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita del bene intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta della struttura medesima; (A = 30/25 = 1,2)

D2 il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica dell'immobile oggetto di stima che considera la riduzione di appetibilità nel tempo di una struttura edilizia in funzione delle mutate esigenze dell'utenza – committenza (forfettariamente posto pari al 20 %).

Circa la determinazione di Vs occorre premettere che il valore di mercato del sedime urbanizzato con destinazione turistico-ricettiva è inferiore a terreni edificabili con destinazione residenziale di eguale localizzazione ed è variabile in un intervallo compreso tra il 50% e il 70%, a seconda che si tratti di residence e multiproprietà o alberghi veri e propri. Se il terreno edificabile ha destinazione turistico-ricettiva, in quanto vincolato a tale destinazione d'uso, possiede un valore di mercato pari ad un terzo di un analogo terreno edificabile con destinazione residenziale (M. Brischetto-A. Pavan-F.Re Cecconi). Si rammenta che da indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore i terreni ad uso residenziale oscillano tra i 70 €/mq e i 130 €/mq. Considerando un prezzo medio pari a 100 €/mq, per il terreno in questione viene preso in considerazione il valore di 30 €/mq.

Per i costi di costruzione a nuovo, da indagini nel settore edilizio, si è preso in considerazione un unico valore pari a 215 €/m<sup>3</sup> per tutte le unità abitative e i servizi, per l'ufficio direzione e la struttura del ristorante il valore pari a 300 €/m<sup>3</sup>.

Il prospetto seguente porta in dettaglio i costi.

Tipologia	S.I.(m <sup>2</sup> )	Prezzo di mercato unitario €/m <sup>2</sup>	Valore di mercato
Terreno	30.000	30	900.000
Tipologia	S.I.	Costo di costruzione a nuovo €/m <sup>3</sup>	
Unità abitative	4.528 (S.I.)		
Unità abitative	3.912(S.I.u.)	215	2.523.240
Direzione+Ristorante	808		
Direzione+Ristorante	768(S.I.u.)	300	691.200
Servizi+Bar	1.079 (S.I.)		
Servizi+Bar	653(S.I.u.)	215	421.185
Sistemazione esterna	2.000 (a corpo)	25	50.000
Piscine	511	150	76.650
Campi da gioco	1.604	40	64.160

**Ing. Maria Luisa Pingitore**

Via Fratelli Plutino 14/C

88100 Catanzaro

## Valore di mercato

La media ottenuta tra le due stime effettuate è: €  $(2.622.000 + 2.664.115)/2 = € 2.643.058$ , arrotondato a 2.643.100

A questo valore va detratto il costo per la sanabilità edilizia stimato in € 13.600. Il valore pertanto diventa: **€ 2.629.500.**

## Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

All'interno del villaggio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stata accertata la presenza dei seguenti impianti:

- impianto dell'erogazione dell'acqua potabile per tutte le unità abitative e per le piazzole di sosta, presenza in più punti di cisterne d'acqua (probabile carenza di fornitura idrica);
- impianto fognante per le acque nere, presenza di impianto di sedimentazione e smaltimento dei rifiuti liquidi;
- impianto di illuminazione esterna;
- impianto elettrico non a norma secondo direttive CEI, (fili sospesi e non sottotraccia), alimentazione d'emergenza con gruppo elettrogeno statico di continuità;
- impianto antincendio (presenza di idranti ed estintori);
- impianto erogazione gas metano;
- impianto telefonico per uso comune (presenza di cabina telefonica);
- condizionatori nelle unità abitative;
- pannelli fotovoltaici sopra il ristorante (privi di autorizzazione);
- locale caldaia.

Di tutti gli impianti mancano gli elaborati progettuali depositati presso l'ufficio tecnico del Comune.

Vi è la presenza di tubazioni idriche e cavi elettrici di derivazione lungo il perimetro interno del villaggio-camping, non interrati.

## Conclusioni

La sottoscritta, al termine della relazione di stima, riporta in modo sintetico le informazioni essenziali relative agli immobili che ricadono nel foglio 64 (già particelle nn. 37, 38, 39 e 201) part. 626 del Comune di Guardavalle il [REDACTED] di proprietà [REDACTED]

Dalle verifiche preliminari degli atti tecnico-legali la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

Gli immobili non sono conformi alle norme edilizie ed urbanistiche. Alcuni di essi sono sanabili con un costo valutato in circa € 13.600.

Dalla verifica catastale risulta che la planimetria del bene è stata effettuata il 04.07.2011, protocollo n. CZ0158163.

Inoltre gli immobili, come emerso dal sopralluogo, sono utilizzati e gestiti dai proprietari.

La stessa ha stimato il più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto ricadenti elusivamente nella particella 626 (già particelle nn. 37,38,38 e 201) attraverso il metodo analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi e il metodo sintetico diretto del valore di riproduzione.

Facendo la media tra i valori calcolati il valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato in **€ 2.629.500.**

Gli impianti non sono a norma.

Esistono n. 2 iscrizioni per ipoteca legale da parte dell' E.T.R.S.P.A (anno 2004 e anno 2005), nonché la trascrizione del pignoramento del corrente procedimento esecutivo (anno 2011).

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Catanzaro, 1 aprile 2012



Il CTU

Ing. Maria Luisa Pingitore

*Maria Luisa Pingitore*