

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Fallimento: ~~CLC Costruzioni S.R.L.~~ (199/2014)

Giudice Delegato: **dott.ssa Caterina Zambotto**

Curatore : **dott. Gianfranco Peracin**

**** ** *

Relazione tecnica estimativa su un'immobile di proprietà della società ~~CLC Costruzioni S.r.l.~~, con sede a ~~Selvazzano Dentro (PD) in via Don Bosco n° 69/B .~~

**** ** *

Oggetto di stima:

Lotto n° 1 - Immobile a destinazione turistico ricettiva e terreni agricoli siti in località Berenice a Davoli (CZ).

Padova, 31 marzo 2016

Sommario

1	Elenco allegati	4
2	Incarico	5
3	Descrizione sintetica dei beni oggetto della presente stima	5
3.1	Descrizione del complesso edilizio a destinazione turistico ricettiva	5
3.2	Descrizione dei terreni a destinazione agricola	5
4	Indagini e attività svolte	6
5	Complesso turistico ricettivo	6
5.1	Individuazione catastale	6
5.2	Ubicazione	7
5.3	Diritto stimato	7
5.4	Confini	7
5.5	Provenienza	7
5.6	Regolarità edilizia	8
5.7	Conformità edilizia e catastale	9
5.8	Destinazione urbanistica dell'area	9
5.9	Obblighi o vincoli gravanti	9
5.10	Trascrizioni pregiudizievoli	10
5.11	Iscrizioni pregiudizievoli	11
5.12	Descrizione generale dell'insediamento urbano	12
5.13	Certificazione energetica	13
5.14	Descrizione generale dell'edificio	13
5.15	Parti comuni	13
5.16	Appartamenti primo piano	15
	Appartamento A1	15
	Appartamento A2	15
	Appartamenti B1 e B2	16
	Appartamento C1	16
	Appartamento C2	16
5.17	Appartamenti secondo piano	17
	Appartamento A3	17
	Appartamento A4	17
	Appartamento B3	17
	Appartamento C3	18
5.18	Considerazioni riassuntive	18

5.19	Criteri di stima	20
5.20	Determinazione del valore di mercato	21
	Stima in base alla superficie commerciale	21
	Stima per capitalizzazione del reddito	21
	Detrazioni da applicare ai valori determinati	23
	Residence: valore di stima finale	23
6	Terreni agricoli	24
6.1	Individuazione catastale	24
6.2	Ubicazione	24
6.3	Diritto stimato	24
6.4	Confini	24
6.5	Provenienza	24
6.6	Destinazione urbanistica dell'area	27
6.7	Obblighi o vincoli gravanti	28
6.8	Trascrizioni pregiudizievoli	29
6.9	Iscrizioni pregiudizievoli	29
6.10	Descrizione generale della zona	30
6.11	Determinazione del valore dei terreni	30
7	Valore totale del lotto	31
8	Documentazione fotografica e allegati	32

***** ***** *****

1 Elenco allegati

Allegato n° 1	Residence: N.C.E.U. – Planimetrie e visure catastali storiche
Allegato n° 2	Residence: N.C.T. – Visura catastale storica ed estratto di mappa
Allegato n° 3	Residence: Atto di provenienza
Allegato n° 4	Residence: Concessione per Opere Edili n° 15/2003 del 23.05.2003
Allegato n° 5	Residence: DIA 72/2005 del 05.05.2015 e tavole grafiche
Allegato n° 6	Residence: Permesso di Agibilità n° 5345 del 29.07.2005
Allegato n° 7	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato n° 8	Convenzione tra Comune di Davoli e Nuovi Orizzonti S.p.a.
Allegato n° 9	Atto d'Obbligo del 19.03.2009
Allegato n° 10	Nota di Atto di pignoramento del 29.03.2011
Allegato n° 11	Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria del 13.05.2008
Allegato n° 12	Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale del 08.11.2010
Allegato n° 13	Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale del 10.05.2013
Allegato n° 14	Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale del 13.05.2014
Allegato n° 15	Vista satellitare di Davoli (CZ) e comuni limitrofi
Allegato n° 16	Vista satellitare del complesso turistico-ricettivo a Davoli (CZ)
Allegato n° 17	Residence: Attestato di Prestazione Energetica
Allegato n° 18	Convenzione con la Regione Calabria del 10.04.2006
Allegato n° 19	Terreni agricoli: N.C.T. – Visure catastali storiche ed estratto di mappa

2 Incarico

Il sottoscritto Marco Biasin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n° 3981, viene nominato dal Curatore Dott. G. Peracin come perito immobiliare nel Fallimento in oggetto in data 25 settembre 2014.

3 Descrizione sintetica dei beni oggetto della presente stima

3.1 Descrizione del complesso edilizio a destinazione turistico ricettiva

- Il bene in oggetto, del quale la società ~~CLC Costruzioni S.r.l.~~ detiene la piena proprietà, è situato nel Comune di Davoli (CZ), in via Berenice;
- consiste in complesso turistico composto da parti comuni (reception/segreteria, bar/ristorante, cucine, piscina, vani tecnici, campo da tennis e scoperto esclusivo) e da dieci unità abitative;
- le unità abitative sono costituite da due trilocali con bagno, sette bilocali con bagno e un monocale con bagno;
- la stima è stata eseguita considerando i beni come un Lotto Unico essendo tutte le parti interconnesse sia dal punto di vista fisico che dal punto di vista funzionale;
- attualmente il complesso risulta libero;
- l'agibilità della costruzione è stata rilasciata dal Comune di Davoli (CZ) in data 29.07.2005 con n. prot. 5346;
- nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle tavole presentate al Comune di Davoli.

3.2 Descrizione dei terreni a destinazione agricola

- I terreni oggetto della presente relazione, del quale la società ~~CLC Costruzioni S.r.l.~~ detiene la piena proprietà, sono situati in Comune di Davoli (CZ), in località Berenice appena sotto la parte nordorientale del centro abitato;
- sono costituiti da cinque particelle di terreno, di cui tre contigue, per una superficie totale di 1'080 mq;

- quattro delle cinque particelle, secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata con il Comune di Davoli di cui al punto 6, dovrebbero essere cedute a titolo gratuito allo stesso Comune di Davoli.

4 Indagini e attività svolte

Nel corso delle attività di stima riassunte nella presente relazione, sono state effettuate le seguenti indagini e attività:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per acquisire visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa utili all'individuazione e alla caratterizzazione degli immobili;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova e presso studi notarili sia di Padova che di Soverato (CZ), per le verifiche della regolarità dei passaggi di proprietà e dello stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Davoli (CZ) per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e tutta la documentazione utile presente agli atti riguardante le pratiche edilizie sugli immobili in oggetto;
- sopralluogo di ispezione ai beni oggetto di stima per verificare lo stato dei luoghi e la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti in Comune di Davoli (CZ);
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato sia in situ che sulla rete;
- scansione e riproduzione in formato pdf e/o immagine, di tutti gli allegati cartacei.

5 Complesso turistico ricettivo

5.1 Individuazione catastale

Unità immobiliari censite al: Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
1093	1	Via Berenice	T	A. Urbana		650 m ²	
1093	2	Via Berenice	T - 1 - 2	D/2			37.300,00

cfr. visure storiche per immobile, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico **all. n. 1**.

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, particella 1093, E.U. di are 83, ca 15. Cfr. visura storica per immobile ed estratto di mappa **all. n. 2**.

5.2 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via Berenice snc.

5.3 Diritto stimato

Piena proprietà

5.4 Confini

Il mappale 1093 confina, da nord e in senso orario, secondo l'estratto di mappa con: via Berenice, mapp. 630, 631, 632, 633, 634, 641, 518, 1003, 975, 1098, 1097, 1098, 1088, 1070, 1072, 1067.

5.5 Provenienza

I beni censiti al catasto terreni in Comune di Davoli (CZ), foglio 11, particella 1093 e al catasto fabbricati in Comune di Davoli (CZ), foglio 11, particella 1093, sub 1 e 2 sono pervenuti alla società "~~C.L.C. Costruzioni S.r.l.~~" con sede a ~~Selvazzano Dentro (PD) in via Don Bosco n° 69/B, c.f. 03704120280~~ con i seguenti atti:

- Atto Pubblico di Compravendita del 01.08.2006 rep. n. 17830 notaio dr. Federico BASILE di Selvazzano Dentro (PD), **trascritto il 07.08.2006 ai nn. 14425/9683** cfr. **all. n. 3** con il quale la società ~~CLC Costruzioni~~ acquistava dalla società ~~Borgo Antico Hotels & Resorts S.P.A.~~ con sede in ~~Satriano (CZ), P.Iva: 02434330797~~.

La società ~~Borgo Antico Hotels & Resorts S.P.A.~~ ha eretto l'immobile attuale sul terreno così catastalmente identificato: Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, mappale 1090 di are 83 e centiare 15. Tale mappale deriva dalla fusione delle seguenti particelle: 976, 1081 e 1089 (ora soppresse). Queste erano pervenute tramite i seguenti atti:

- Mappale 976: Atto Pubblico di Compravendita del 15.11.2003 rep. n. 44339 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 21.11.2003 ai nn. 22601/16255** con il quale la ~~Borgo Antico Hotels~~

- ~~& Resorts S.P.A.~~ acquistava dal sig. Luigi CIACCIO nato a Davoli (CZ) il 1 agosto 1926, C.F. CCCLGU26M01D257N;
- mappale 1081: Atto Pubblico di Compravendita del 16.11.2001 rep. n. 31477 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 30.11.2001 ai nn. 26176/21154** con il quale la ~~Nuovi Orizzonti S.P.A.~~ acquistava dal sig. Michele CIACCIO nato a Davoli (CZ) il 29 novembre 1931; il 09.10.2003, con Verbale di Assemblea rep. n. 252283 notaio dr. Donato CAZZATO di Padova, trascritto a Catanzaro il 22.10.2003 ai nn. 19835/14077, la società ~~Nuovi Orizzonti S.P.A.~~ con sede in Satriano mutava la propria denominazione in **Borgo Antico Hotels & Resorts S.P.A.**;
 - mappale 1089 con Atto Pubblico di Compravendita del 15.11.2003 rep. n. 44390 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 21.11.2003 ai nn. 22602/16256** con il quale la ~~Borgo Antico Hotels & Resorts S.P.A.~~ acquistava dal sig. Michele CIACCIO nato a Davoli (CZ) il 29 novembre 1931.

I ~~suddetti mappali~~ appartenevano ai citati proprietari già dal 1985.

5.6 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, dell'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 23.05.2003 è stata rilasciata dal Comune di Davoli (CZ) alla società ~~Nuovi Orizzonti S.p.A.~~ di Satriano (CZ) la Concessione per Opere Edili N° 15/2003 per "Complesso Turistico Ricettivo - Costruzione di nuove edificazioni e servizi" per un totale di 6.870 mq di superficie cfr. all.n. 4;
- in data 05.05.2005 è stata presentata dalla società ~~Borgo Antico Hotels & Resorts S.p.A.~~ e protocollata dal Comune di Davoli in data 26.05.2005 col n° 3801, una DIA per "diversa distribuzione planimetrica e diversa destinazione d'uso in seguito all'integrazione dell'accordo di programma" cfr. all.n. 5 e tavole grafiche ;
- in data 29.07.2005 Prot. N° 5345 è stato rilasciato dal Comune di Davoli (CZ) alla società ~~Borgo Antico Hotels & Resorts~~ il Permesso di Agibilità per il fabbricato in oggetto con destinazione Turistico-Ricettiva cfr. all. n. 6.

5.7 Conformità edilizia e catastale

Nel corso del sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Davoli, sono state riscontrate alcune difformità riguardanti il piano seminterrato di seguito elencate:

- diversa posizione del portone sezionale di accesso ai locali di servizio del seminterrato. La posizione attuale risulta più avanzata verso l'esterno di circa 3 m;

Queste difformità non sono state recepite dalle planimetrie catastali che quindi andranno aggiornate; la spesa per tale operazione viene valutata in 300,00 € .

5.8 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), in vigore dal 15.11.1994, e in base al CDU rilasciato dallo stesso Comune di Davoli **Cfr. Certificato Destinazione Urbanistica all. n. 7** , l'immobile accatastato al foglio 11, mappale 1093 risulta avere la seguente destinazione:

- mappale 1093 (parte): 2/2 ZONA DI COMPLETAMENTO - SETTORE I°. - Ind. T. 0,61mc/mq - Ind. F. 0,80 mc/mq - N° piani 2 - Sup. cop. 50% - H max 7,50 - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale 1° necessità, servizi della residenza, uffici - Vietati insediamenti artigianali che comportano l'uso di macchinari rumorosi e costruzioni accessorie;
- mappale 1093 (parte): STRADA DI PIANO;
- mappale 1093 (parte): 5 "VERDE PRIVATO" - Settore I - Ind. T. 0,10 mc/mq e Ind. F. 0,20 mc/mq. La zona, ai sensi del D.M. 1444, essendo estremamente frazionata, viene considerata di tipo C e quindi di espansione soggetta anche alla edificazione. Sono consentite case unifamiliari isolate o a schiera di superficie utile netta superiore a 50 mq. Altezza massima dei fabbricati 7,50 m.

5.9 Obblighi o vincoli gravanti

Il 24 ottobre 2002 veniva siglata tra il Comune di Davoli e la "~~Nuovi Orizzonti S.p.a.~~" (poi divenuta Borgo Antico Hotel & Resort S.p.a.) una convenzione in cui si fissavano e stipulavano i punti di accordo per la "creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico". Il 25 agosto 2005 veniva stipulata un'integrazione, a tale convenzione **cfr. all. n. 8** , nella quale si conveniva, tra le altre cose, l'obbligo di mantenere la destinazione

d'uso alberghiera sugli edifici da erigersi, sui mappali elencati, nella convenzione stessa per almeno vent'anni. La stessa Convenzione veniva poi volturata con Atto Unilaterale d'Obbligo tra Comune di Davoli e ~~C.L.C. Costruzioni S.r.l.~~ (Comune di Davoli prot. n° 15/06). Tale obbligo, assieme all'elenco dei mappali interessati, veniva ulteriormente citato nell'Atto d'Obbligo del 18.03.2009 cfr. all. n. 9, redatto dal Notaio Laura Palatella di Padova, registrato a Padova 2 in data 23.03.2009 al n° 5212, dove veniva specificato che la destinazione alberghiera non poteva essere variata senza il benestare da parte del Comune di Davoli. Nelle Convenzioni citate, inoltre, si indicavano (artt. 6 e 14 della Convenzione del 2002 e art. 2 dell'Integrazione del 2005) le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e per opere di urbanizzazione secondaria. A interessare il lotto in oggetto ci sono 624 mq per standard urbanistici e 62 mq per viabilità al confine sudovest della proprietà; oltre a questi, altri 490 mq per sistemazione del fosso al confine est. Il totale di superficie da cedere a titolo gratuito al Comune di Davoli ammonterebbe a 1'176 mq. Dal punto di vista fisico queste aree sono già esterne al perimetro del residence perché situate oltre le recinzioni o i muri di sostegno. Nel calcolo della superficie commerciale tali aree verranno detratte. Oltre a questi obblighi con il Comune di Davoli, la stessa Regione Calabria, in data 10.04.2006 (Rep. n. 9243) stipulava una convenzione con la ~~Borgo Antico Hotels & Resorts S.p.a.~~ all. n. 18 nella quale venivano fissati i termini per la concessione di un finanziamento finalizzato alla "Costruzione albergo-residence con impianti sportivi e ricreativi complementari più ristrutturazione immobili, arredamento e sistemazione esterna". In tale convenzione la ~~Borgo Antico Hotels & Resorts S.p.a.~~ aveva l'obbligo, tra gli altri, di mantenere la destinazione turistico ricettiva per almeno quindici anni dalla data di ultimazione lavori, pena la revoca del finanziamento. In base ai documenti citati, per un'eventuale variazione della destinazione dell'immobile in oggetto, sarà necessario prendere accordi sia con il Comune di Davoli (CZ) che con la Regione Calabria.

5.10 Trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento immobiliare R.G. n. 4673, R.P. n. 3181 del 29.03.2011

cfr. all. n. 10.

A favore: ~~COREA ARREDAMENTI con sede ad Albi (CZ), c.f. 02748720790;~~

contro: ~~C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~

diritto: piena proprietà;

titolo: atto esecutivo o cautelare;

beni colpiti: Oltre ad altri, immobile sito in Comune di Davoli (CZ), al NCEU foglio 11, part. 1093, sub 2 cat D2 "Alberghi e Pensioni", via Berenice, piano T-1-2.

5.11 Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria R.G. n. 7461, R.P. n. 1269 del 13.05.2008 all. n. 11.

A favore: ~~Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni con sede a Vicenza, c.f. 00204010243;~~

contro: ~~C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~

diritto: proprietà;

titolo: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito;

somma iscritta: € 3'300'000,00 €;

beni colpiti: Immobili siti in Comune di Davoli (CZ):
al NCEU foglio 11, part. 1093, sub 2 cat D2 "Alberghi e Pensioni",
via Berenice, piano T-1-2;
al NCT foglio 11 part. 1093, Ente Urbano, 83 are e 15 centiare.

Ipoteca giudiziale R.G. n. 17958, R.P. n. 3877 del 08.11.2010 all. n. 12

A favore: ~~LA STADIA COSTRUZIONI E PROGETTAZIONI di Procopio Salvatore con sede a Davoli (CZ), c.f. 01544560798;~~

contro: ~~C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~

diritto: proprietà;

titolo: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

somma iscritta: € 150'000,00 €;

beni colpiti: Tra gli altri, immobili siti in Comune di Davoli (CZ):
al NCEU foglio 11, part. 1093, sub 2 cat D2 "Alberghi e Pensioni",
via Berenice, piano T-1-2;
al NCT foglio 11 part. 1093, Ente Urbano, 83 are e 15 centiare.

Ipoteca giudiziale R.G. n. 6967, R.P. n. 590 del 10.05.2013 all. n. 13

A favore: GALLO SAVERINA GIUSEPPINA ELENA, nata a Davoli (CZ) il 04.08.1942, cod. fisc. GLL SRN 42M44 D257 L;

contro: C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;

diritto: proprietà;

titolo: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

somma iscritta: € 8'500,00 €;

beni colpiti: Tra gli altri, immobili siti in Comune di Davoli (CZ):

al NCEU foglio 11, part. 1093, sub 2 cat D2 "Alberghi e Pensioni",
via Berenice, piano T-1-2;

al NCT foglio 11 part. 1093, Ente Urbano, 83 are e 15 centiare.

Ipoteca giudiziale R.G. n. 5591, R.P. n. 396 del 13.05.2014 all. n. 14

A favore: Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede a Vicenza, c.f. 00204010243;

contro: C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;

diritto: proprietà;

titolo: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

somma iscritta: € 1'000'000,00 €;

beni colpiti: Tra gli altri, immobili siti in Comune di Davoli (CZ):

al NCEU foglio 11, part. 1093, sub 2 cat D2 "Alberghi e Pensioni",
via Berenice, piano T-1-2;

al NCT foglio 11 part. 1093, Ente Urbano, 83 are e 15 centiare.

5.12 Descrizione generale dell'insediamento urbano

L'immobile oggetto della presente stima si trova a Davoli, in provincia di Catanzaro. Davoli è un piccolo centro di circa 5.000 abitanti situato su una collina all'interno della costa ionica della Calabria, a circa 6 km dal mare [cfr. all. n. 15](#).

L'edificio in particolare è situato in via Berenice, nella parte orientale ai margini del centro abitato, in una zona essenzialmente verde, con vegetazione costituita da macchia mediterranea e coltivazioni a orto [cfr. all. n. 16](#).

Dal punto di vista infrastrutturale la stessa via Berenice si immette, verso est, nella strada Provinciale 128 che porta direttamente a Davoli Marina e quindi alla costa ionica.

5.13 Certificazione energetica

Dall'Attestato di Prestazione Energetica l'edificio risulta essere in classe energetica "C" cfr. all. n. 17. La validità dell'Attestato è di un anno in quanto risultano assenti sia il gruppo frigo che i libretti delle caldaie.

5.14 Descrizione generale dell'edificio

L'immobile, di recente realizzazione, è stato progettato come residence per periodi di villeggiatura; consta di parti comuni, come reception, bar, ristorante, cucine, palestra, uffici, magazzini, spogliatoi, servizi igienici, etc, situate essenzialmente al piano terra, e di dieci appartamenti in tre blocchi distinti, sistemati ai piani superiori, di cui 6 al piano primo e 4 a secondo. Tutti gli alloggi sono dotati di entrata indipendente e, in alcuni casi, di terrazza esclusiva.

I piani fuori terra sono tre: piano terra, primo e secondo, ma alcuni locali tecnici (sala tecnica degli impianti a servizio della piscina) sono situati ad un livello seminterrato.

Nella parte scoperta comune si trovano: la piscina, il giardino, una terrazza panoramica, l'area verde nonché il parcheggio e la strada di accesso al complesso. Il campo da tennis si trova sempre sulla superficie scoperta di pertinenza su un'area più elevata posta nel limite sud della proprietà.

Dal punto di vista strutturale, gli elementi portanti verticali dell'edificio sono costituiti da pilastri e murature in calcestruzzo armato; gli elementi portanti orizzontali sono dati da travi in calcestruzzo armato. I solai e la copertura sono in laterocemento. Al piano terra la copertura del portico è in struttura lignea con manto in coppi. Le pareti esterne in laterizio sono di spessore totale di 32 cm, composte da muratura da 24 cm + 8 cm, mentre i divisori interni sono da 10 cm di spessore.

5.15 Parti comuni

Come anticipato le parti comuni di servizio al residence sono situate al piano terra; qui infatti troviamo un ampio scoperto con campo da tennis, giardino e, in

adiacenza allo stesso fabbricato, la piscina, un'ampia zona a bordo piscina e un'area a parcheggio che affacciano a est verso la costa ionica.

All'interno del corpo del fabbricato, di fronte alla piscina, sono sistemati i servizi igienici con docce e spogliatoi sia maschili che femminili e un locale adibito a palestra con, all'interno, ancora diversi attrezzi ginnici in discrete condizioni (tapis-roulant, cyclette, panche, etc.). Anche i locali dei servizi igienici sono in condizioni più che discrete.

Spostandoci al centro del piano terra troviamo un grande locale, coperto ma completamente comunicante con l'esterno dal lato bordo piscina, destinato ad accogliere il servizio ristorante/bar e reception. Anche qui sono stati costruiti dei bagni di servizio allo stesso bar/ristorante.

Il retro di questo ampio locale è comunicante con la cucina che a sua volta è collegata con locali di deposito e magazzino e con la centrale termica; è presente un'ulteriore scala completa di ascensore destinata a essere usata dal personale di servizio. A fianco della centrale termica c'è un grande portone sezionale che dà nel retro del fabbricato e che costituisce la zona di servizio di carico e scarico.

Nei pressi della reception, che è situata sempre nel grande vano collegato con l'esterno, si trovano le rampe scale e l'ascensore per salire al piano primo e tutti i locali di servizio al personale (uffici amministrazione, spogliatoi e servizi igienici). La cucina non risulta fornita di attrezzatura o comunque arredata.

La quasi totalità dei collegamenti degli impianti termoidraulici e di condizionamento a soffitto presenti al piano terra, come tubazioni dell'acqua, antincendio e condotte dell'aria condizionata, sono ancora scoperti e senza controsoffitto di mascheratura che, con ogni probabilità, non è mai stato installato.

Gli impianti elettrici sono molto probabilmente da revisionare; per quanto riguarda l'impianto termo/sanitario, sarà facilmente da sostituire sia la caldaia per il riscaldamento dei locali che quella per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Nell'impianto di condizionamento/raffrescamento, manca completamente il gruppo refrigerante che dovrà, quindi, essere fornito; inoltre sarà sicuramente necessaria la revisione dei gruppi di ventilazione presenti nelle varie unità abitative.

Relativamente alla piscina e al suo impianto di filtraggio acqua, mi è stato riferito che le pompe presenti nel suo locale tecnico sono da sostituire in quanto sono rimaste sommerse durante alcune piogge abbondanti a causa del mancato

funzionamento dell'impianto di sollevamento e allontanamento acque; le stesse pompe mostrano in modo evidente i segni di tali eventi.

Per quanto riguarda le altre finiture, sono presenti in modo piuttosto diffuso ampie zone con tracce evidenti di umidità o addirittura di infiltrazioni d'acqua sia a soffitto che alle pareti delle murature: una volta eliminate le cause, andrà predisposta la ritinteggiatura di tutte le pareti interne e di qualche zona delle pareti esterne.

5.16 Appartamenti primo piano

Salendo attraverso le scale o tramite gli ascensori (il funzionamento dei quali non sono chiaramente stato in grado di verificare) si raggiunge il piano primo dove sono presenti sei appartamenti, distribuiti su tre corpi distinti A B e C, tutti accessibili da un'ampia superficie scoperta comune.

Appartamento A1

Unità formata da soggiorno/pranzo piuttosto ampio con angolo cottura e stanza da letto, più corridoio/disbrigo e bagno; il soggiorno è dotato di una porta finestra che dà la possibilità di accedere ad una terrazza esterna collegata con la piazzetta centrale del primo piano del residence.

La superficie commerciale risulta essere di **56,79 mq.**

L'unità risulta arredata, con cucina dotata di elettrodomestici e bagno attrezzato.

Il sistema di climatizzazione, che prevede sia raffrescamento che riscaldamento, è dotato di due diffusori a soffitto per il soggiorno e per la camera da letto.

Le condizioni generali sono buone anche se sono presenti macchie di umidità/acqua e fori in alcuni pannelli del controsoffitto del locale disbrigo.

Appartamento A2

Unità formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura e due stanze da letto, più corridoio/disbrigo e bagno. La superficie commerciale è di **73,22 mq.**

L'unità risulta arredata, con cucina dotata di elettrodomestici e bagno completamente attrezzato.

Il sistema di climatizzazione, che prevede sia raffrescamento che riscaldamento, è dotato di diffusori a soffitto per il soggiorno e per la camera da letto.

Le condizioni generali sono buone anche se sono presenti macchie di umidità soprattutto in prossimità dell'ingresso. La porta di ingresso si presenta piuttosto rovinata nell'impiallacciatura lignea esterna.

Appartamenti B1 e B2

Alle unità del blocco B si accede da uno spazio coperto separato dalla piazzetta principale da un volto. Subito a sinistra e a destra si trovano gli ingressi di queste unità, entrambe formate da due locali principali, soggiorno/pranzo con cucina e camera da letto più corridoio/disbrigo e bagno; la superficie commerciale risulta essere di **45,20 mq ciascuno**.

Le unità sono perfettamente arredate, con cucine dotate di elettrodomestici.

Il sistema di climatizzazione prevede sia raffrescamento che riscaldamento ed è dotato di diffusori a soffitto per il soggiorno e per le camere da letto.

Le condizioni generali sono buone con la solita presenza di scrostature sulle pitture dei muri della cucina e della camera da letto in prossimità delle finestre.

Appartamento C1

Unità formata da due locali, soggiorno/pranzo con angolo cottura e stanza da letto, più corridoio e bagno; la superficie commerciale risulta essere di **45,39 mq**.

L'unità risulta perfettamente arredata, con cucina dotata di elettrodomestici e bagno completamente attrezzato.

Il sistema di climatizzazione, che prevede sia raffrescamento che riscaldamento, è dotato di due diffusori a soffitto per i due locali principali.

Le condizioni generali sono buone anche se sono presenti, nei muri esterni soprattutto in prossimità dei serramenti, tracce pesanti di umidità che hanno provocato bolle e scrostature nelle pitture.

Appartamento C2

Unità formata da due locali, soggiorno/pranzo con angolo cottura e stanza da letto, più corridoio/disbrigo e bagno, con una superficie commerciale pari a **45,39 mq**.

L'unità risulta perfettamente arredata, con cucina dotata di elettrodomestici e bagno completamente attrezzato per disabili.

Anche in questo caso il sistema di climatizzazione, che prevede sia raffrescamento che riscaldamento, è dotato di due diffusori a soffitto per il soggiorno e per la camera da letto.

Le condizioni generali sono buone anche se sono presenti, soprattutto in un muro d'angolo della camera da letto, marcati aloni di umidità. Anche la porta di ingresso si presenta rovinata nell'impiallacciatura lignea esterna.

5.17 Appartamenti secondo piano

Al secondo piano si trovano 4 appartamenti distribuiti sempre su tre blocchi. All'unico appartamento del blocco C si accede continuando a salire sulla rampa utilizzata per raggiungere il primo piano; all'appartamento del blocco B tramite una rampa che parte dall'androne coperto che agevola l'accesso agli appartamenti B1 e B2, mentre agli appartamenti del blocco A si accede tramite una scala esterna che parte dalla grande terrazza comune del piano primo.

Appartamento A3

Unità formata da stanza da letto di 16,67 mq netti e bagno di 4,50 mq netti.

La superficie commerciale totale è di **26,80 mq**.

Il sistema di climatizzazione prevede un diffusore di aria a soffitto.

Le condizioni generali sono buone; presenza di qualche macchia di umidità sui muri. La porta d'ingresso risulta rovinata nella parte esterna.

Appartamento A4

Unità formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura e due stanze da letto più disbrigo e bagno; dal soggiorno e dalle due stanze da letto si accede a una terrazza esclusiva; le superfici commerciali sono riassunte di seguito:

appartamento: 60,32 mq;

terrazza: $25 \text{ mq} * 0,3 + 12,48 \text{ mq} * 0,1 = 8,75 \text{ mq}$;

superficie commerciale totale di **69,10 mq**.

L'unità è perfettamente arredata, con cucina, elettrodomestici e bagno completamente attrezzato.

Il sistema di climatizzazione, che prevede sia raffrescamento che riscaldamento, è dotato di diffusori a soffitto per il soggiorno e per la camera da letto.

Le condizioni generali sono abbastanza buone anche se tutti i locali al momento del sopralluogo risentivano di presenza pesante di umidità che infatti ha macchiato tutti i muri dell'unità.

Appartamento B3

Unità formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura e stanza da letto, più antibagno e bagno; dal soggiorno, attraverso una porta finestra, si accede a una terrazza esclusiva; le superfici commerciali sono riassunte di seguito:

appartamento: 58,10 mq;

terrazzino: $10,40 * 0,3 = 3,72 \text{ mq}$;

per una superficie commerciale totale di **61,82 mq.**

L'unità è perfettamente arredata, con cucina, elettrodomestici e bagno completamente attrezzato.

In questa unità, a differenza di tutte le altre, il sistema di climatizzazione è assicurato da diffusori a parete tipo "fan coil".

Le condizioni generali sono buone; presenza di qualche macchia di umidità sui muri.

Appartamento C3

Unità formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura e stanza da letto, più antibagno e bagno; la superficie commerciale risulta essere di **54,97 mq.**

L'unità è perfettamente arredata, con cucina, elettrodomestici e bagno completamente attrezzato.

Il sistema di climatizzazione provvede sia al raffrescamento che al riscaldamento ed è dotato di due diffusori a soffitto per il soggiorno e la camera da letto.

Le condizioni generali sono buone ma anche in questo caso sono presenti molte macchie sui muri e scrostature nelle pitture a causa dell'umidità. La porta di ingresso è rovinata nella finitura esterna.

5.18 Considerazioni riassuntive

Qui di seguito si riportano le superfici del lotto suddivise per tipologia e per piano:

<u>piano Terra:</u> (tutte parti comuni)	779,00 mq;
(locali tecnici = 59,00 mq);	
<u>piano primo:</u>	
unità A1	56,79 mq;
unità A2	73,22 mq;
unità B1	45,20 mq;
unità B2	45,20 mq;
unità C1	45,39 mq;
unità C2	<u>47,22 mq;</u>
Totale unità abitative p.no primo:	313,02 mq;
parti comuni (vani scale, ascensori, androni, etc.)	50,83 mq;
terrazza comune	311,83 mq;
<u>piano secondo:</u>	
unità A3	26,78 mq;
unità A4	69,06 mq;
unità B3	61,82 mq;
unità C3	<u>54,97 mq;</u>
Totale unità abitative p.no secondo:	212,63 mq;
parti comuni (terrazze, poggioli)	97,12 mq.

Da ciò risulta:

superficie commerciale unità abitative:		525,65 mq;
superficie terrazze e poggioli ai p. 1 e 2:	311,83 + 97,12 =	408,95 mq;
superficie parti comuni p. terra e primo:	779 + 50,83 =	829,83 mq;
superficie locali tecnici:		59,00 mq;
aree esterne da cedere al Comune di Davoli:		1'176,00 mq;
scoperto esclusivo:	8'315 - (838 + 1'176) =	6'301,00 mq;

Da questi dati si può osservare immediatamente come le parti comuni rappresentino una superficie molto superiore a quella delle unità abitative vere e proprie.

Così come attualmente distribuito e configurato, il complesso, inteso come unità a destinazione turistico ricettiva, potrebbe essere considerato come di 2.^a categoria.

Inoltre i requisiti fisici minimi per la 1.^a categoria - servizio di parcheggio veicoli all'interno della struttura, impianto di aria condizionata, televisore in ogni appartamento, riscaldamento regolabile dal cliente in ogni appartamento - sono già presenti nella struttura; altre caratteristiche necessarie per essere considerato di 1.^a categoria riguarderebbero soluzioni di tipo esclusivamente organizzativo, come, ad esempio, il numero di lingue parlate alla reception, la frequenza del cambio della biancheria e della pulizia dei locali e altre cose analoghe; queste sono scelte che riguardano l'aspetto gestionale e che quindi prescindono dalle caratteristiche fisiche del residence.

La piscina, la palestra, l'ampio giardino e il campo da tennis, inoltre, costituiscono degli aspetti che, se opportunamente organizzati e curati, aumentano il pregio della stessa struttura e ne diminuiscono gli aspetti più critici, che sono costituiti essenzialmente dalla distanza dal mare e da alcuni scorci panoramici.

Nonostante questi aspetti è doveroso sottolineare che l'idea alla base della realizzazione dell'edificio oggetto della presente stima è che lo stesso, con tutte le sue parti comuni, fosse riferimento per molte altre unità abitative distribuite in tutto il centro storico del paese di Davoli che insieme avrebbero dovuto costituire un "albergo diffuso".

Prendendo in considerazione, come è necessario fare per eseguire una stima dell'immobile, solamente l'edificio in oggetto senza tutte le altre unità abitative

inizialmente previste, la superficie delle parti comuni e accessorie risulta sovradimensionata per servire i posti letto compresi nel solo edificio di via Berenice.

5.19 Criteri di stima

In condizioni usuali i criteri di stima utilizzati per dare un valore di riferimento alle strutture a destinazione turistico ricettiva, oltre a quelli consueti validi per gli immobili urbani, sono molteplici; per citarne alcuni: procedimento di stima per comparazione dei prezzi, stima per capitalizzazione del reddito, stima per costo di costruzione.

Molti dei citati procedimenti hanno, però necessità di disporre di alcune importanti informazioni che, nel caso in oggetto, sono mancanti o valutabili in modo piuttosto approssimativo.

Infatti una stima per comparazione dei prezzi nel nostro caso non è possibile perché non si dispone di dati relativi a compravendite di immobili con analoga destinazione o che in qualche modo si avvicinino alla tipologia dell'edificio in oggetto.

Nel caso in esame anche la stima per costo di costruzione, a mio parere, restituisce risultati che risultano poco affidabili per una collocazione del bene sul mercato, in quanto, come si è già accennato, per questioni legate al progetto originale l'immobile in oggetto ha dei volumi dedicati a spazi comuni che non trovano giustificazione nei soli appartamenti presenti nell'immobile stesso: sicuramente, quindi, il valore ricavato con questo criterio risulterebbe troppo alto.

La stessa stima per capitalizzazione del reddito non è immune da problemi di affidabilità a causa sia della difficoltà di rilevamento del saggio di capitalizzazione e sia della difficoltà di stimare il reddito lordo ricavabile da una struttura di cui non si hanno dati di bilancio e con un numero relativamente ridotto di posti letto. In base a tutte queste considerazioni si è deciso di determinare il valore di mercato con un confronto tra:

- il criterio di stima in base alla superficie commerciale equiparata agli immobili di destinazione residenziale di un certo pregio; tale pregio è legato alla presenza di strutture di utilizzo comune quali: la piscina, il campo da tennis, l'ampio giardino, le terrazze, l'area di parcheggio, la palestra, etc;
- il criterio di stima di capitalizzazione del reddito.

5.20 Determinazione del valore di mercato

Stima in base alla superficie commerciale

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia dell'immobile, della sua consistenza e della sua ubicazione, della presenza di piscina e campo da tennis, di un ampio parco, della destinazione urbanistica dell'area, degli arredi presenti, dello stato attuale di conservazione, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, della presenza di scoperto esclusivo, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona, in base alle informazioni reperite in loco e in rete, si fissa il valore per metro quadrato di superficie commerciale a 1'080 €.

Tale valore viene applicato alla superficie commerciale di tutto l'edificio e dell'area di scoperto esclusivo. Per quanto riguarda la prima, questa viene calcolata considerando: la superficie di locali comuni al piano terra e al piano primo come "pertinenze esclusive accessorie a servizio delle unità immobiliari" con coefficiente di omogeneizzazione del 25%, la superficie di spazi comuni al piano secondo costituita essenzialmente da terrazze e poggiali con coefficiente di omogeneizzazione del 5%.

La superficie di scoperto esclusivo (comprensiva di campo da tennis e piscina) viene computata con un coefficiente di omogeneizzazione del 1%.

Da ciò, riassumendo, risulta:

sup. comm. app.ti p. 1.o e 2.o:	525 mq * 1 =	525,65 mq;
sup. comm. accessori p. terra e 1.o:	829,83 * 0,25 =	207,46 mq;
sup. comm. terrazze e poggiali p. 1 e 2.o:	408,95 * 0,05 =	20,45 mq;
sup. comm. scoperto esclusivo:	6'301 * 0,01 =	<u>63,01 mq;</u>
per una superficie commerciale totale pari a	816,57 mq arrotondata a	816 mq.

Da ciò si ottiene:

$$1'080 \text{ €} * 816 \text{ mq} = 881'280,00 \text{ €}$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Questo criterio determina il valore dell'immobile applicando al reddito massimo giornaliero ricavabile (in questo caso dalle unità abitative), corretto con alcuni coefficienti, un ulteriore parametro chiamato IMH (*Income Multiplier Hotel*).

I coefficienti correttivi, chiamati di apprezzamento o detrazione, sono stati parametrizzati per tenere conto di tre analisi principali riguardanti: il "Comune", la "Zona" e "l'immobile".

La prima analisi considera la vocazione turistica o meno del Comune valutata in base a diversi fattori quali l'aumento della popolazione durante la stagione, la presenza di strutture ricettive e turistiche in genere, la presenza di agevoli vie di comunicazione, per citarne alcuni.

L'analisi del coefficiente di "Zona" tiene conto di fattori come la presenza di zone di un qualche pregio artistico, geografico, ambientale etc.

L'ultimo fattore, detto di "Albergo", valuta le caratteristiche di pregio o meno della stessa struttura ricettiva (presenza o meno di piscina, strutture sportive, aria condizionata e/o riscaldamento autonomi, etc.)

Il parametro IMH tiene conto delle presenze contemporanee degli ospiti (% occupazione), delle spese medie annue di esercizio, del numero di giorni di apertura e, infine, del tasso di capitalizzazione del reddito.

Il reddito massimo giornaliero, non disponendo di alcuna documentazione contabile da cui ricavare i dati di esercizio, è stato ricavato studiando le tariffe relative alla stagione 2015 per strutture equiparabili a quella in oggetto.

Qui di seguito si riportano schematicamente i dati utilizzati per formare i prezzi medi giornalieri:

tipologie u. abitative:	3;
periodi di prezzo differenziato:	5;
giorni di apertura all'anno:	166
n° unità monolocale:	1;
ricavo massimo giornaliero monolocale:	156 €
n° unità bilocale:	7;
ricavo massimo giornaliero bilocale:	111 €
n° unità trilocale:	2;
ricavo massimo giornaliero trilocale:	166 €
% di occupazione ospiti:	65%;
incidenza spese su ricavo:	80%;
coefficiente di "Comune":	1,06;
coefficiente di "Zona":	1,165;
coefficiente di "Albergo":	1,01;
tasso di capitalizzazione:	4%.

Il valore del tasso di capitalizzazione utilizzato è quello medio che viene indicato dalla bibliografia come il tasso standard per questi casi.

I dati relativi al ricavo massimo giornaliero In base a quanto su esposto si ottiene il valore di:

$$V = \frac{[156 + (7 * 111) + (2 * 166)] * 166 * 0,65 * 0,20 * 1,06 * 1,165 * 1,01}{0,04} = 851'207,00€$$

Detrazioni da applicare ai valori determinati

Ai valori determinati precedentemente si devono sottrarre le voci riguardanti le opere da eseguire per rendere l'edificio equiparabile al nuovo; queste vengono stimate come segue:

manutenzione straordinaria e riattivazione impianto piscina:	20'000 €;
fornitura caldaia, gruppo frigo, sistemazione e revisione imp. termico:	50'000 €;
ritinteggiatura pareti esterne:	25'000 €;
ritinteggiatura pareti interne:	10'000 €;
rimessa in esercizio e revisione ascensori	8'000 €;
revisione impianto elettrico	2'000 €;
sistemazione giardino	3'500 €;
interventi di finitura varia	10'000 €;
aggiornamento catastale:	300 €;
per un totale di:	128'800 €.

Residence: valore di stima finale

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione verrà calcolato con la media aritmetica dei valori precedentemente determinati.

Quindi:

$$V = \frac{881'280,00 + 851'207,00}{2} = 866'244,00€$$

A questo valore si andranno a detrarre i costi per le opere di sistemazione da eseguire per ottenere il valore di stima finale:

$$866'244,00 - 128'800,00 = \mathbf{737'444,00 €}$$

6 Terreni agricoli

6.1 Individuazione catastale

Unità immobiliari censite al: Catasto Terreni, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

P.lla	Qualità	classe	Superficie (m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
221	SEM	IRR ARB 2		02	40	Euro 1,30	Euro 0,50
228	SEM	IRR ARB 2		03	50	Euro 1,90	Euro 0,72
229	SEM	IRR ARB 2		02	60	Euro 1,41	Euro 0,54
231	SEM	IRR 2		00	60	Euro 0,34	Euro 0,14
970	SEM	IRR ARB 2		01	70	Euro 0,92	Euro 0,35

cfr. visura storiche per immobile + estratto di mappa all. n. 19;

6.2 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), località Berenice.

6.3 Diritto stimato

Piena proprietà

6.4 Confini

Da nord e in senso orario, secondo l'estratto di mappa il mappale 221 confina con: mapp. 217, 218, strada vicinale, 223, 220, 219; il mappale 970 confina con: mapp. 226, 227, 228, strada vicinale; il mappale 228 confina con: mapp. 970, 227, (altro foglio), 229, 1039, 1040, strada vicinale. Il mappale 229 confina con: mapp. 228, (altro foglio), 1039; il mappale 231 confina con: strada vicinale, 963, 232.

6.5 Provenienza

I beni censiti al catasto terreni in Comune di Davoli (CZ), foglio 11, particelle 221, 228, 229, 231, 970 sono pervenuti alla società "~~C.L.C. Costruzioni S.r.l.~~"

con sede a ~~Selvazzano Dentro (PD) in via Don Bosco n° 69/B, c.f. 03704120280~~
in virtù dei seguenti atti:

- Atto Pubblico di Compravendita del 01.08.2006 rep. n. 17830 notaio dr. Federico BASILE di Selvazzano Dentro (PD), **trascritto il 07.08.2006 ai nn. 14425/9683 all. n. 3** con il quale la società ~~CLC Costruzioni acquistava dalla società **Borgo Antico Hotels & Resorts S.p.A.** con sede in ~~Satriano (CZ), P.Iva: 02434330797;~~~~
- Atto pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09.10.2003 rep. n. 252283 notaio dr. D. CAZZATO di Padova, **trascritto il 20.04.2004 al n. 14077** del Reg.Part., con cui la società ~~**Nuovi Orizzonti S.p.A.** mutava il nome in **Borgo Antico Hotels & Resorts S.p.A.**;~~

p.lla 221:

- Atto Pubblico di Compravendita del 15.11.2003 rep. n. 44344 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 21.11.2003 al nn. 22603/16257** con il quale la ~~**BORGIO ANTICO HOTELS & RESORTS S.P.A.** acquistava dai sigg.ri: **PROCOPIO Antonietta** nata a Davoli (CZ) il ~~13.06.1932~~ Cod.Fisc. ~~PRCNNT32H53D257P~~, **PROCOPIO Mariantonia** nata a Davoli (CZ) il ~~14.06.1951~~ Cod.Fisc. ~~PRCMNT51H54D257V~~, **PROCOPIO Salvatore** nato a Davoli (CZ) il ~~17.05.1955~~ Cod.Fisc. ~~PRCSVT55E17D257R~~ e **PROCOPIO Domenico** nato a Davoli (CZ) il ~~07.04.1959~~, Cod.Fisc. ~~PRCDNC59D07D257W~~. Tutti i venditori risultavano proprietari almeno dal ~~14.01.1983~~ per successione del loro marito e padre ~~Procopio Francesco;~~~~

p.lla 228:

- Atto Pubblico di Compravendita del 15.11.2003 rep. n. 44341 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 04.12.2003 al nn. 23862/17319** con il quale la ~~**BORGIO ANTICO HOTELS & RESORTS S.P.A.** acquistava dai sigg.ri: **BARBIERI Pietro** nato a Davoli (CZ) il ~~18.08.1938~~, Cod.Fisc. ~~BRBPTR38M18D257Q~~, **GUALTIERI Maria** nata a Davoli (CZ) il ~~17.09.1936~~ Cod.Fisc. ~~GLTMRA36P57D257Y~~. Tutti i venditori risultavano proprietari dal ~~19 agosto 1985~~ con atto di Compravendita, notaio Rosa Gallelli di Soverato;~~

p.lla 229:

- Atto Pubblico di Compravendita del 15.11.2003 rep. n. 44345 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 04.12.2003 al nn.**

23863/17320 con il quale la ~~**BORGO ANTICO HOTELS & RESORTS S.P.A.**~~ acquistava dai sigg.ri: ~~**PROCOPIO Salvatore Antonio**~~ nato a Davoli (CZ) il 12.06.1963 Cod.Fisc. PRCSVT63H12D257N, ~~**RANIERI Assunta**~~ nata a Davoli (CZ) il 04.09.1933 Cod.Fisc. RNRSNT33P44D257M, ~~**PROCOPIO Maria Antonia**~~ nata a Davoli (CZ) il 09.03.1958 Cod.Fisc. PRCMNT58C49D257B, ~~**PROCOPIO Vittoria**~~ nata a Davoli (CZ) il 20.06.1960 Cod.Fisc. PRCVTR60H60D257Q e ~~**PROCOPIO Giovanni**~~ nato a Davoli (CZ) il 16.06.1966 Cod.Fisc. PRCGNN66H16D257S. I beni erano pervenuti ai venditori come segue: alla Sig.ra Ranieri Assunta con atto di compravendita del 15.06.1984, notaio Edda Rao di Soverato; alla stessa Sig.ra Ranieri Assunta e ai figli Procopio Salvatore Antonio, Maria Antonia, Vittoria e Giovanni il 19 agosto 1985 per successione del marito e padre Procopio Pietro;

p.lla 231:

- Atto Pubblico di Compravendita del 06.08.2004 rep. n. 49146 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 13.08.2004 al nn. 16788/10992** con il quale la ~~**BORGO ANTICO HOTELS & RESORTS S.P.A.**~~ acquistava dalla Sig.ra ~~**RANIERI Assunta**~~ nata a Davoli (CZ) il 04.09.1933 Cod.Fisc. RNRSNT33P44D257M. La Sig.ra Ranieri Assunta risultava proprietaria dal 20 febbraio 1958 con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Martelli di Soverato;

p.lla 970:

- Atto Pubblico di Compravendita del 15.11.2003 rep. n. 44343 notaio dr. Antonio ANDREACCHIO di Soverato (CZ), **trascritto il 15.11.2003 al nn. 22734/16321** con il quale la ~~**BORGO ANTICO HOTELS & RESORTS S.P.A.**~~ acquistava dai sigg.ri: ~~**PROCOPIO Teresa**~~ nata a Davoli (CZ) il 29.09.1928 Cod.Fisc. PRCTRS28P69D257N, ~~**PROCOPIO Antonietta**~~ nata a Davoli (CZ) il 13.06.1932 Cod.Fisc. PRCNNT32H53D257P, ~~**PROCOPIO Mariantonia**~~ nata a Davoli (CZ) il 14.06.1951 Cod.Fisc. PRCMNT51H54D257V, ~~**PROCOPIO Salvatore**~~ nato a Davoli (CZ) il 17.05.1955 Cod.Fisc. PRCSVT55E17D257R, ~~**PROCOPIO Domenico**~~ nato a Davoli (CZ) il 07.04.1959 Cod.Fisc. PRCDNC59D07D257W, ~~**PROCOPIO Vittorio**~~ nato a Davoli (CZ) il 30.07.1941 Cod.Fisc. PRCVTR41L30D257V, ~~**RANIERI Assunta**~~ nata a Davoli (CZ) il 04.09.1933 Cod.Fisc. RNRSNT33P44D257M, ~~**PROCOPIO Salvatore Antonio**~~ nato a Davoli (CZ) il 12.06.1963 Cod.Fisc. PRCSVT63H12D257N, ~~**PROCOPIO Maria Antonia**~~

~~nata a Davoli (CZ) il 09.03.1958 Cod.Fisc. PRCMNT58C49D257B, PROCOPIO Vittoria nata a Davoli (CZ) il 20.06.1960 Cod.Fisc. PRCVTR60H60D257Q e PROCOPIO Giovanni nato a Davoli (CZ) il 16.06.1966 Cod.Fisc. PRCGNN66H16D257S, AVERSA Maria Concetta nata a Davoli (CZ) il 24.02.1936 Cod.Fisc. VRSMCN36B64D257X, PROCOPIO Maria Antonietta nata a Davoli (CZ) il 31.01.1956 Cod.Fisc. PRCMNT56A71D257D, PROCOPIO Salvatore nato a Davoli (CZ) il 25.05.1959 Cod.Fisc. PRCSVT59E25D257S, PROCOPIO Saverio nato a Davoli (CZ) il 02.08.1964, Cod.Fisc. PRCSVR64M02D257M, PROCOPIO Bernardina nata a Roma (RM) il 24.11.1972 Cod.Fisc. PRCBNR72S64H501Z e PROCOPIO Vittorio nato a Davoli (CZ) il 26.07.1968 Cod.Fisc. PRCVTR68L26D257V. I beni erano pervenuti ai venditori come segue: ai sigg.ri Procopio Teresa e Vittorio per successione del padre Procopio Rocco Salvatore deceduto il 16 gennaio 1979; ai sigg.ri Aversa Maria Concetta, Procopio Vittorio (nato a Davoli il 26 luglio 1968) Procopio Maria Antonietta, Procopio Salvatore (nato a Davoli il 25 maggio 1959), Procopio Bernardina e Procopio Saverio per successione di Procopio Domenico deceduto in data 19 marzo 1998; ai sigg.ri Ranieri Assunta e ai figli Procopio Salvatore Antonio, Maria Antonia, Vittoria e Giovanni per successione del rispettivo marito e padre Procopio Pietro deceduto il 03.03.1999; ai sigg.ri Procopio Antonietta, Procopio Mariantonia, Procopio Salvatore (nato a Davoli il 17 maggio 1955) e Procopio Domenico per successione del rispettivo marito e padre Procopio Francesco deceduto in data 14 gennaio 1983.~~

6.6 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), in vigore dal 15.11.1994, e in base al CDU rilasciato dallo stesso Comune di Davoli Certificato Destinazione Urbanistica all. n. 7, i terreni accatastati al foglio 11, p.lla 221, 228, 229, 231, 970 risultano avere la destinazione **5 "VERDE PRIVATO" – Settore I** dalle seguenti caratteristiche:

Indice territoriale 0,10 mc/mq e indice fondiario 0,20 mc/mq.

La zona ai sensi del D.M.1444 essendo estremamente frazionata, viene considerata di tipo C e quindi di espansione soggetta anche alla edificazione. Sono consentite case unifamiliari isolate o a schiera di superficie utile netta non inferiore a 50 mq. Altezza massima dei fabbricati 7,50 m. Sono consentiti volumi con destinazione a servizi per

*la conduzione del fondo quando l'area vincolata a tale destinazione superi 5'000 mq.
L'indice da applicare è quello desunto dalla Tav. 8 aumentato del 20%.*

Altre precisazioni sono riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

6.7 Obblighi o vincoli gravanti

Il 24 ottobre 2002 veniva siglata tra il Comune di Davoli e la "Nuovi Orizzonti S.p.a." (poi divenuta Borgo Antico Hotel & Resort S.p.a.) una convenzione in cui si fissavano e stipulavano i punti di accordo per la "creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico". Il 25 agosto 2005 veniva stipulata un'integrazione, a tale convenzione **all. n. 8**, nella quale si conveniva (vedi Art. 2), tra le altre cose, che si dovessero cedere al Comune di Davoli delle aree destinate a standard. Tra queste aree sono indicati, nello stesso art. 2, tre dei mappali oggetto della presente stima e, in particolare, i mappali 228, 229 e 970 del foglio 11; in realtà nella Tavola di Zonizzazione n. 03 citata dallo stesso articolo vengono indicate come aree da cedere al Comune quelle relative a quattro dei mappali in oggetto, e precisamente: 221, 970, 228 e 229. È probabile che questa incongruenza sia dovuta a un errore di trascrizione dei mappali nel testo della Convenzione e che effettivamente i mappali previsti in cessione al Comune siano in realtà i quattro citati (foglio 11, mappali 221, 970, 228 e 229).

La stessa Convenzione veniva poi volturata con Atto Unilaterale d'Obbligo tra Comune di Davoli e C.L.C. Costruzioni S.r.l. (Comune di Davoli prot. n° 15/06) **all. n. 8**;

Tutti gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, assieme all'elenco dei mappali interessati (dal quale, di quelli in oggetto, è escluso solamente il mappale 221) venivano ulteriormente ribaditi nell'Atto d'Obbligo del 18.03.2009 **all. n. 9**, redatto dal Notaio Laura Palatella di Padova, registrato a Padova 2 in data 23.03.2009 al n° 5212.

L'effettiva esigibilità da parte del Comune di Davoli andrà verificata anche in funzione delle garanzie fideiussorie in essere dal momento della stipula delle stesse Convenzioni; in ogni caso nella presente stima verrà considerato il valore del solo mappale 231 cioè l'unico a non essere interessato da eventuali vincoli.

6.8 Trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca immobiliare R.G. n. 4673, R.P. n. 3181 del 29.03.2011 all. n. 10.

A favore: ~~COREA ARREDAMENTI con sede ad Albi (CZ), c.f. 02748720790;~~

contro: ~~C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~

diritto: piena proprietà;

titolo: atto esecutivo o cautelare;

beni colpiti: oltre ad altri, terreni siti in Comune di Davoli (CZ), al NCT foglio 11, part. 221, 228, 229, 231, 970.

6.9 Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca giudiziale R.G. n. 17958, R.P. n. 3877 del 08.11.2010 all. n. 12

A favore: ~~LA STADIA COSTRUZIONI E PROGETTAZIONI di Procopio Salvatore con sede a Davoli (CZ), c.f. 01544560798;~~

contro: ~~C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~

diritto: proprietà;

titolo: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

somma iscritta: € 150'000,00 €;

beni colpiti: oltre ad altri, terreni siti in Comune di Davoli (CZ), al NCT foglio 11, part. 221, 228, 229, 231, 970.

Ipoteca giudiziale R.G. n. 6967, R.P. n. 590 del 10.05.2013 all. n. 13

A favore: ~~GALLO SAVERINA GIUSEPPINA ELENA, nata a Davoli (CZ) il 04.08.1942, cod. fisc. GLL SRN 42M44 D257 L;~~

contro: ~~C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~

diritto: proprietà;

titolo: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

somma iscritta: € 8'500,00 €;

beni colpiti: oltre ad altri, terreni siti in Comune di Davoli (CZ), al NCT foglio 11, part. 221, 228, 229, 231, 970.

Ipoteca giudiziale R.G. n. 5591, R.P. n. 396 del 13.05.2014 all. n. 14

A favore: ~~Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede a Vicenza, c.f. 00204010243;~~
contro: ~~G.L.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Selvazzano Dentro (PD), c.f. 03704120280;~~
diritto: proprietà;
titolo: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;
somma iscritta: € 1'000'000,00 €;
beni colpiti: oltre ad altri, terreni siti in Comune di Davoli (CZ), al NCT foglio 11, part. 221, 228, 229, 231, 970.

6.10 Descrizione generale della zona

Quelli in oggetto sono terreni inseriti in un'area relativamente pianeggiante subito ai piedi della collina dove sorge il paese storico di Davoli. Quasi tutti i terreni della zona, che appare molto frazionata, sono coltivati a orto con buone possibilità di irrigazione grazie alla presenza nelle vicinanze della sorgente "Berenice" che dà il nome alla località stessa all. n. 16.

6.11 Determinazione del valore dei terreni

In considerazione del fatto che tutti i mappali ricadono in zona 5 "VERDE PRIVATO" – Settore I Vedi CDU all. n. 3, per la determinazione del valore del lotto si dovrà tenere conto della possibilità edificatoria prevista dal PRG per questa zona. Come già indicato l'indice territoriale (*che indica il rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie al lordo delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione, espressa in metri quadrati*) per la zona 5 risulta essere di 0,1 mc/mq.

La superficie del mappale 231 risulta essere di 60 mq e ciò darebbe la possibilità di costruire un volume totale di:

$$60 \text{ mq} \times 0,10 \text{ mc/mq} = 6 \text{ mc}$$

Valutando un valore unitario per volume a destinazione residenziale di 30 €/mc si otterrebbe il seguente valore:

$$6 \text{ mc} \quad \times \quad 30 \text{ €/mc} \quad = \quad 180 \text{ €}.$$

Valutando il valore del terreno in base al tipo di coltura, benché il mappale in oggetto abbia Qualità catastale "Seminativo Irriguo", dal punto di vista della coltura prevalente nella zona si può considerare terreno a coltura orticola. Per

questo tipo il valore unitario al mq che si è ricavato in base alle ricerche sulla zona e dal confronto con le banche dati delle Agenzie del Territorio risulta essere di 3,6 €/mq. Il valore totale risulterebbe così:

$$60 \text{ mq} \times 3,6 \text{ €/mq} = 216 \text{ €}$$

Applichiamo una semplice media aritmetica per ottenere il valore finale:

$$(180 \text{ €} + 216 \text{ €})/2 = 198 \text{ €}$$

7 Valore totale del lotto

Valore del complesso turistico ricettivo:	737'444,00 €
Valore dei terreni agricoli:	<u>198,00 €</u>
Valore complessivo del lotto:	737'642,00 €

Arrotondato a: 737'500,00 €

Padova, 31 marzo 2016



(Ing. Marco Biasin)

8 Documentazione fotografica e allegati