



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 29/2016

Giudice dell'Esecuzione
Dottoressa Alessia Iavazzo

C.T.U.
Arch. Carlo Pontoriero



INDICE

1. PREMESSA, QUESITI E DISPOSIZIONI GENERALI.....	pag. 3
2. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N.1	
2.1 Descrizione dei luoghi	pag. 4
2.2 Calcolo Stima Immobile.....	pag. 13
2.3 Stima valore di costo deprezzato	pag.14
2.4 Stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi netti...	pag.20
3. CONCLUSIONI	pag. 23
4. RIEPILOGO.....	pag. 24



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carlo Pontoriero iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro con il numero di matricola 1848, è stato nominato il giorno 04/04/2023 dal **Giudice dell'Esecuzione dottoressa Alessia Iavazzo** in qualità di esperto “ *per procedere ad aggiornare la stima del bene ed indicare i lavori necessari a mettere in sicurezza l'immobile*”.

In seguito al conferimento dell'incarico è stato estratto il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva ed analizzato. Successivamente al fine di rispondere in modo adeguato alla richiesta del Giudice, il sottoscritto CTU ha stabilito in collaborazione con il custode giudiziario, il Rag. Travaglio, un accesso congiunto programmato per il 20 aprile 2023 alle ore 10 presso il complesso turistico-ricettivo-alberghiero noto come "████████ ██████████", situato in Via Del Mare, nella località di Marina De Luca, Comune di Nocera Terinese (CZ). Lo scopo di questo primo accesso era di condurre una perlustrazione iniziale al fine di aggiornare l'ultima stima del valore del complesso eseguita in data 27.03.2019 . In seguito, lo scrivente CTU, con l'assistenza dell'architetto Maria Varia come collaboratrice per le operazioni peritali, ha effettuato numerosi sopralluoghi aggiuntivi per condurre misurazioni e verifiche dettagliate. Durante tali visite, il custode giudiziario, avvocato Bruno Famularo, in sostituzione del Rag. Travaglio, e il personale di ██████████ ██████████ ██████████, locataria, hanno agevolato costantemente le operazioni. Si procede all'elaborazione della stima rispondendo al quesito disposizioni generali indicati dal G.E.



2. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N. 1

“per procedere ad aggiornare la stima del bene ed indicare i lavori necessari a mettere in sicurezza l’immobile”

2.1 Descrizione dei luoghi

Il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile dall’autostrada A3 dallo svincolo di Falerna proseguendo sulla S.S. 18 in direzione Amantea. L’area su cui sorge il complesso ha fronte mare il lungomare S. Francesco da Paola, attualmente distrutto dalle frequenti mareggiate che da accesso diretto alla spiaggia.



Figura 1 Inquadramento satellitare Complesso Turistico [redacted]

Il complesso immobiliare si compone di tre corpi di fabbrica principali (A, B, C) e un quarto manufatto (D) utilizzato come locale tecnico e cabina elettrica. Il "Corpo A" è posizionato nel settore Nord-Est, è il più piccolo e comprende due livelli e un sottotetto con appartamenti destinati a "casa-vacanza". Tuttavia, il piano sottotetto è stato utilizzato in modo non conforme alle autorizzazioni ottenute, risultando abusivo, principalmente a causa della presenza di abbaini che hanno modificato sostanzialmente l'altezza del sottotetto.



Il "Corpo B" è l'edificio più rappresentativo, con una forma ad "L" e un ristorante al piano terra. Si sviluppa su 4 piani, di cui i primi 3 sono adibiti ad uso alberghiero e il quarto funge da sottotetto tecnico. Il piano terra ospita servizi, inclusi il ristorante, mentre il primo e il secondo piano sono dedicati alle camere da letto dell'albergo.

Il "Corpo C" è il fabbricato più esteso, situato nella zona Sud-Est, su 4 livelli, tutti destinati all'uso alberghiero. Il piano terra contiene la reception e servizi comuni, mentre il sottotetto, sebbene progettato per ospitare la sala ristorante-cucina, non ha potuto attuare questa destinazione a causa dello stato rustico del livello durante i sopralluoghi.

Il "Corpo D" è un piccolo fabbricato monolivello situato nel settore Nord-Est, utilizzato per il locale caldaia e i sistemi idrici dell'intero complesso alberghiero.

Il complesso include una grande piscina centrale, camminamenti pavimentati, spazi verdi, illuminazione esterna e telecamere di sicurezza. Dalla disamina della documentazione presente agli atti è emerso che alcuni elementi, come il locale tecnico della piscina nel "Corpo A", sono stati dichiarati abusivi. Inoltre, si evidenzia la mancanza di un certificato di prevenzione incendi per il complesso immobiliare. Alla data del primo sopralluogo, il 20 aprile 2023, si è constatato che la struttura versava in condizioni precarie a causa di molteplici atti vandalici, resi possibili dalla mancanza di un adeguato sistema di sorveglianza.



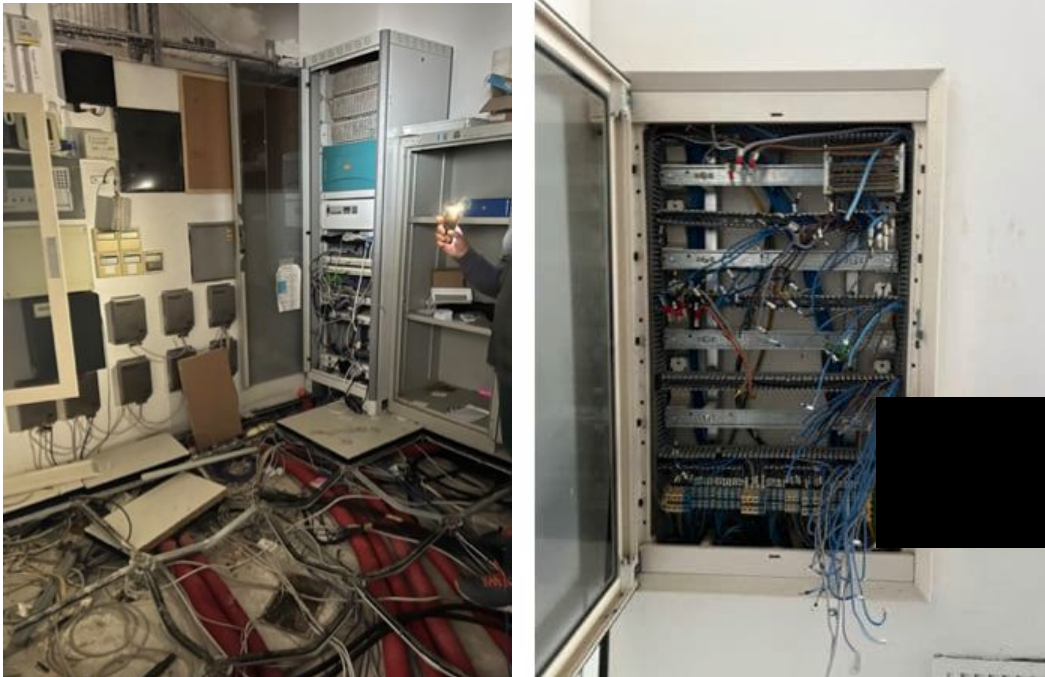
I danni riportati sono stati numerosi e diversificati come si può notare dal rilievo fotografico allegato .



In particolare, è fondamentale sottolineare che gli atti vandalici hanno inflitto danni rilevanti agli impianti tecnologici del complesso alberghiero, concentrandosi principalmente sull'impianto elettrico. Questo vandalismo non ha solo comportato il furto di quadri elettrici, cavi di rame, prese, placche e altre componenti fondamentali, ma ha anche causato una compromissione significativa del funzionamento appropriato degli impianti elettrici nell'intera struttura alberghiera.



Tali danni hanno impatti diretti su impianti strettamente collegati, tra cui quelli antincendio e il sistema di condizionamento, essenziali per garantire la sicurezza e il comfort della struttura alberghiera.

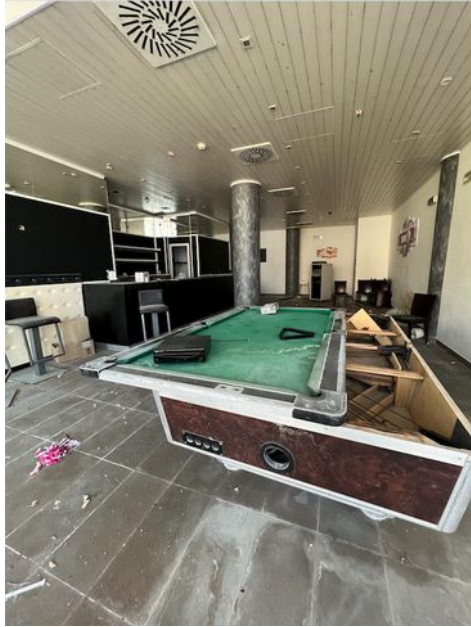


Contestualmente, sono stati riscontrati danni significativi alle camere, tra cui mobili danneggiati, pareti scalfite o danneggiate, nonché arredi e apparecchi elettronici mancanti o danneggiati. Inoltre, sono stati segnalati due o tre incendi dolosi che hanno arrecato danni agli arredi dell'hotel. Numerosi danneggiamenti sono stati riportati anche in relazione alle porte e finestre dell'edificio.





Relativamente ai bagni destinati agli ospiti, oggetto di furti e atti di vandalismo, comportando il furto e il danneggiamento di sanitari. Inoltre, è stato rilevato l'abbandono improprio di rifiuti e apparecchi danneggiati nelle aree comuni e nelle stanze degli ospiti.



La zona della piscina ha subito danni significativi, con il furto dei motori dell'impianto piscina e delle attrezzature quali sedie a sdraio e ombrelloni, oltre al sistema di filtraggio. Questi atti hanno reso la piscina del tutto inutilizzabile.



Complessivamente, l'accumulo improprio di rifiuti e detriti nelle aree comuni e nelle stanze degli ospiti, unito all'uso improprio delle strutture dell'hotel, non sottoposte a vigilanza, ha causato usura prematura e danni alle strutture.

Inoltre la mancanza di manutenzione ordinaria nei due anni senza gestione della struttura ha comportato ulteriori danni al complesso immobiliare, tra cui il degrado delle facciate a causa di fattori climatici come pioggia, vento e raggi UV.



Questi danni comprendono la carbonatazione della struttura in c.a. che ha causato perdita di intonaco e corrosione dei ferri di armatura, mettendo a rischio l'aspetto e la stabilità dell'edificio.



Inoltre, i pavimenti esterni hanno subito danni a causa dell'accumulo di acqua stagnante, portando a usura, screpolature, muffa e ruggine, oltre a una ridotta aderenza.

La presenza di muffa e umidità all'interno dell'edificio è dovuta a infiltrazioni d'acqua, sia da risalita che dalle infiltrazioni dai terrazzi, causate dal deterioramento della guaina impermeabilizzante. Questo problema ha già provocato danni e richiede interventi specifici, tra cui la riparazione delle fonti di infiltrazione, la sostituzione o la riparazione della guaina impermeabilizzante e il trattamento contro la muffa all'interno dell'edificio.



Anche le strutture in legno esistenti, all'azione degli agenti atmosferici, non oggetto di manutenzione ordinaria, hanno subito perdita di integrità, resistenza e formazione di muffa e marciume.



Relativamente al danneggiamento delle grondaie e pluviali causato dalla mancanza di pulizia e manutenzione ordinaria , ha provocato ostruzioni nelle grondaie e nelle pluviali, creando ristagno dell'acqua piovana e causando danni strutturali come perdite, crepe e rotture.



Anche i danni dovuti alla mancata manutenzione delle aree verdi con conseguente crescita incontrollata della vegetazione, infestazioni di erbacce, danni agli elementi decorativi e compromissione della sicurezza, contribuendo al decadimento estetico generale.



Durante i numerosi sopralluoghi alla struttura al fine di verificare la conformità con i progetti autorizzati, allegati alla Scia Edilizia in sanatoria del 13.04.2017, prot. n.3699, e la struttura esistente , il sottoscritto CTU ha individuato possibili abusi edilizi,



apparentemente realizzati successivamente al deposito della perizia del CTU Ferrieri datata 27/03/2019. In particolare, è stata rilevata una difformità nel Corpo B, relativa alla chiusura della terrazza adiacente alla saletta ristorante con pareti in legno e copertura in pannelli di lamiera coibentata. Successivamente, è stata eseguita un'analisi della conformità edilizia e urbanistica presso gli uffici del Comune di Nocera Terinese, rivelando che non sono stati presentati documenti per l'autorizzazione della suddetta chiusura: difatti l'ultimo titolo abilitativo riscontrato è la Scia Edilizia in sanatoria con richiesta di parere igienico sanitario del 13.04.2017, prot. n.3699, presentato dal tecnico Ing. Alessandro Sesto, come appurato dalla CTU Ferrieri datata 27/03/2019. Durante le operazioni peritali, sono stati acquisiti i progetti degli impianti tecnologici (elettrico, antincendio, climatizzazione e idrosanitario) forniti dalla ditta installatrice. Questa acquisizione è stata finalizzata a verificare la conformità degli impianti rispetto ai progetti originali. È emerso che vi sono diverse discordanze rispetto a tali progetti.

Riguardo la piscina, di cui non sono stati ritrovati i disegni dell'impianto, lo scrivente CTU al fine di ottenere una valutazione accurata dei costi necessari per il ripristino della piscina si è interfacciato con esperti installatori.

In conclusione, lo stato attuale dei luoghi, caratterizzato da atti vandalici, vizi occulti e diverse irregolarità edilizie riscontrate durante i sopralluoghi, compone una realtà complessa che rende difficoltosa la dettagliata quantificazione dei necessari interventi di messa in sicurezza del complesso alberghiero.

2.2 Calcolo stima dell'immobile

Per rispondere alla richiesta del Giudice di aggiornare la stima dell'immobile e identificare i lavori necessari per garantirne la sicurezza, al fine di determinare il suo attuale valore di mercato in considerazione di possibili operazioni di compravendita o locazione, il sottoscritto, dopo aver esaminato le attuali complesse condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e constatato il naturale deperimento nel tempo, ha preso in considerazione la sostanziale identità della destinazione urbanistica.



Tenuto conto anche della persistente stagnazione del mercato immobiliare, specialmente per i settori non residenziali, evidenziata da una marcata riduzione delle transazioni secondo gli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), e considerate le caratteristiche strutturali dell'edificio, l'anzianità della sua costruzione, il deprezzamento causato dagli atti vandalici subiti, le ampie dimensioni dell'immobile e la sua notevole capacità ricettiva, si è ritenuto opportuno adottare due metodologie indirette. Queste metodologie si basano su approcci analitici che mirano a individuare il valore di mercato indiretto, specificamente attraverso il valore di costo deprezzato e il valore di capitalizzazione.

2.3 Stima valore di costo deprezzato.

Tale procedimento (che discende dal criterio del *valore di surrogazione*) si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è al nuovo. Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause



variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche (nello specifico , visti gli atti vandalici sugli impianti tecnologici questi non funzionanti).

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

E' evidente, per quanto detto finora, che nel caso della struttura alberghiera in stima, sono presenti tutti i fattori di deprezzamento.

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (*costo di rimpiazzo*).

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo. Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_c + O_F + U_p - \Delta$$

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:



- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali.

Costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti

Il costo tecnico unitario è stato determinato sinteticamente, ricercando i costi parametrici per tipologica d'opera.



Figura 2 Fonte DEI Prezzi Tipologie edilizie 2024

Dunque avremo:

$$\text{Costo tecnico di costruzione} = \text{costo camera} \times \text{numero camere} = 79.718,00\text{€} \times 106 = 8.450.108,00\text{€}.$$



Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi costi indiretti:

Incidenza costo di costruzione 5%

Incidenza Oneri di urbanizzazione 10%

Incidenza spese generali 10%

Incidenza Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti 5%

Incidenza Utile promotore 9%

Riepilogando:

	costo camera	n. camere	COSTO
Costo tecnico di costruzione camera albergo 3 stelle (D8)	79.718,00 €	106	8.450.108,00 €
Incidenza costo di costruzione 5%			422.505,40 €
Incidenza Oneri Urbanizzazione 10%			845.010,80 €
Incidenza spese tecniche generali 10%			845.010,80 €
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti 5%			422.505,40 €
Utile Promotore 9%			760.509,72 €
			<u>Costo di riproduzione</u>
			<u>11.745.650,12 €</u>

Costo di riproduzione deprezzato.

Il Deprezzamento complessivo risulta:

$$\Delta = \Delta F + \Delta OF + \Delta OE$$

- ΔF deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà);
- ΔOF obsolescenza funzionale, perdita di valore di un immobile determinata dalle sue capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Nel caso specifico il funzionamento della struttura è stato compromesso dagli innumerevoli atti vandalici riscontrati;



- ΔOE obsolescenza economica, derivante da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima .

Il deterioramento fisico curabile può essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile come di seguito esemplificato:



Deprezzamento Fisico

Categorie opere	Incidenza %	costo a nuovo	età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A=t/n (%)	Quota %
Strutture	21%	2.466.586,53 €	8	70	11,4	0,88
Finiture e completamenti	40%	4.698.260,05 €	8	35	22,9	4,10
Impianti civili	30%	3.523.695,04 €	8	25	32	4,94
Impianti speciali (piscina)	9%	1.057.108,51 €	8	20	40	2,06
	100%	11.745.650,12 €				12
				DEPREZZAMENTO FISICO		12%

Relativamente all'*obsolescenza funzionale*, Δ_{OF} , ovvero la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua incapacità di svolgere in modo efficace ed efficiente le proprie funzioni, si evidenzia nel contesto di gravi danni causati dagli atti vandalici agli impianti, compromettendo significativamente la funzionalità complessiva della struttura. Pertanto, lo scrivente attribuisce a questo deprezzamento un'incidenza del 50%, rappresentativa della considerevole riduzione del valore dell'immobile a causa dei danni provocati dagli atti vandalici.

Concludendo, in riferimento all' *obsolescenza economica*, Δ_{OE} , causato da fattori esterni all'immobile, quali la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare al momento della valutazione, tenuto conto del periodo di stagnazione del mercato immobiliare alberghiero, in assenza di atti di compravendita, lo scrivente assegna un'incidenza del 20%.

Il Valore di Costo deprezzato tenendo conto del Deprezzamento complessivo:

$$\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE} = 12\% + 50\% + 20\% = 82\%$$

$$\text{Costo di costruzione deprezzato} = 11.745.650,12 \text{ €} - 82\% = \mathbf{2.114.217,02 \text{ €}}$$

Il predetto valore deve essere ridotto del 15% (i vizi occulti) al fine di tener conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e del suo stato di occupazione, in forza di regolare contratto di locazione in atto, nonché decurtato dei costi legati ai vizi irregolarità edilizie riscontrate, avente incidenza pari al 5%. Pertanto avremo il seguente valore di mercato:

$$V_M = \text{Costo di costruzione deprezzato} - \% \text{vizi occulti} - \% \text{vizi regolarità edilizia} =$$

$$= 2.114.217,02 \text{ €} - 15\% - 5\% = \mathbf{1.479.951,92 \text{ €}}$$



Dunque il valore di mercato ottenuto è pari a **1.480.000,00 euro**

2.4 Stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi netti.

Il secondo metodo adottato rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre. Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia edilizia e immobiliare;
- dimensione

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (*i*). Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$V = R/i$ dove:

- V valore del bene da stimare
- R reddito costante
- i saggio di capitalizzazione



Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione. In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio: che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento.

La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

Nello specifico della struttura ricettiva in esame il reddito lordo del complesso, che nell'ultimo contratto di locazione registrato in data 19.02.2016, dalla durata di 8 anni (dal 01.03.2016 al 29.02.2024), è dato dal canone di locazione annuale; i dati desunti dal contratto di locazione riportano il canone annuo di locazione in euro 100.000,00 (centomila/00) oltre alle eventuali imposte come per legge (art. 3 Canone).

A questo dato saranno da detrarre tutte le spese che il proprietario sostiene annualmente, per ottenere un reddito netto:

Spese di manutenzione straordinaria	6%
Spese per servizi	4%
Spese per assicurazioni	2%
Aliquote di ammortamento	2%
Aliquote per imposte e tasse	27%

Totale delle spese a carico del proprietario della struttura da detrarre al reddito lordo sono pari al 41% del reddito derivante da locazione. Dunque si avrà:

Canone di locazione - spese varie =Reddito netto

100.000,00 € - 41%= 59.000,00 €

A questo punto possiamo applicare la formula:

$$Vm = Rn/i$$



Dove il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili si aggira intorno al 3-5%. Nel dettaglio il saggio di capitalizzazione è calcolato partendo dal saggio medio del 3,00 %, saggio medio, poi operando opportune detrazioni o aggiunte in considerazione dell'età dell'edificio, della posizione, dell'ambiente circostante, della vetustà degli impianti, utilizzando delle tabelle specifiche per il calcolo.

Il saggio così calcolato risulta pari a 3,95 %.

$$V_m = 59.000,00 / 3,95 \%$$

Ossia $59.000,00 / 0,0395 = € 1.493.670,89$ che si approssima a € 1.493.671,00

Valore di mercato del bene calcolato con metodo reddituale: € 1.493.671,00

Il predetto valore deve essere ridotto del 15% (i vizi occulti) al fine di tener conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e del suo stato di occupazione, in forza di regolare contratto di locazione, nonché decurtato dei costi legati ai vizi irregolarità edilizie riscontrate, avente incidenza pari al 5%. Pertanto avremo il seguente valore di mercato :

$$V_m - 25\% - 5\% = € 1.493.671,00 - 15\% - 5\% = \mathbf{1.045.569,62 \text{ €}}$$

Dunque considerando che i due i valori di mercato stimati con i due metodi di stima a confronto per il compendio di beni pignorato sono simili, tenuto conto di tutti i fattori utili e necessari alla valutazione, nonché l'attuale momento critico del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che il più appropriato il valore di mercato stimato è pari

$$\mathbf{V_m = 1.050.000,00 \text{ €}}$$



3. Conclusione:

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e constatato il fisiologico intrinseco deperimento, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori non residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), considerato ancora le caratteristiche strutturali del fabbricato, l'età di costruzione, il deprezzamento dovuto agli atti vandalici subiti, le ampie dimensioni dell'immobile e la notevole capacità ricettiva, che ne determinano una maggiore difficoltà di collocazione nel mercato delle compravendite, e in ultimo l'ubicazione, il sottoscritto ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in **1.050.000,00 €**.



4. RIEPILOGO FINALE LOTTO:

LOTTO UNICO

Descrizione: Il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile dall'autostrada A3 dallo svincolo di Falerna proseguendo sulla S.S. 18 in direzione Amantea. L'area su cui sorge il complesso ha fronte mare il lungomare S. Francesco da Paola, attualmente distrutto dalle frequenti mareggiate che da accesso diretto alla spiaggia.

Il complesso immobiliare si compone di tre corpi di fabbrica principali (A, B, C) e un quarto manufatto (D) utilizzato come locale tecnico e cabina elettrica. Il "Corpo A" è posizionato nel settore Nord-Est, è il più piccolo e comprende due livelli e un sottotetto con appartamenti destinati a "casa-vacanza". Tuttavia, il piano sottotetto è stato utilizzato in modo non conforme alle autorizzazioni ottenute, risultando abusivo, principalmente a causa della presenza di abbaini che hanno modificato sostanzialmente l'altezza del sottotetto.

Il "Corpo B" è l'edificio più rappresentativo, con una forma ad "L" e un ristorante al piano terra. Si sviluppa su 4 piani, di cui i primi 3 sono adibiti ad uso alberghiero e il quarto funge da sottotetto tecnico. Il piano terra ospita servizi, inclusi il ristorante, mentre il primo e il secondo piano sono dedicati alle camere da letto dell'albergo.

Il "Corpo C" è il fabbricato più esteso, situato nella zona Sud-Est, su 4 livelli, tutti destinati all'uso alberghiero. Il piano terra contiene la reception e servizi comuni, mentre il sottotetto, sebbene progettato per ospitare la sala ristorante-cucina, non ha potuto attuare questa destinazione a causa dello stato rustico del livello durante i sopralluoghi.

Il "Corpo D" è un piccolo fabbricato monolivello situato nel settore Nord-Est, utilizzato per il locale caldaia e i sistemi idrici dell'intero complesso alberghiero.

Il complesso include una grande piscina centrale, camminamenti pavimentati, spazi verdi, illuminazione esterna e telecamere di sicurezza. Dalla disamina della documentazione presente agli atti è emerso che alcuni elementi, come il locale tecnico della piscina nel "Corpo A", sono stati dichiarati abusivi. Inoltre, si evidenzia la mancanza di un certificato di prevenzione incendi per il complesso immobiliare. Alla data del primo sopralluogo, il 20 aprile 2023, si è constatato che la struttura versava in condizioni precarie a causa di molteplici atti vandalici, resi possibili dalla mancanza di un adeguato sistema di sorveglianza.

Proprietà : La proprietà del complesso immobiliare eseguito spetta, esclusivamente, alla società [REDACTED] [REDACTED] soggetto eseguito, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Possesso: (Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) Con "contratto di locazione immobile" redatto 19/02/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Verona il 19/02/2016, al N. 002082, Serie 3T, la società esecutata [REDACTED] locava alla società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED] CF e P.IVA [REDACTED] REA [REDACTED] l'immobile costituito dal complesso turistico-ricettivo denominato [REDACTED] sito nel comune di Nocera Terinese (CZ), alla località Marina De Luca, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ) al Foglio 32, particelle graffate 474 e 476, contrada Marina de Luca, piani T-J°-2°-3°, categoria D/2, rendita catastale euro 72.446,00 a far data dal 01/03/2016 e fino al 29/02/2024.

Provenienza del bene: (Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) Con atto di compravendita del 24 marzo 2004, a rogito del dott. Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, rep. N.60522, raccolta N. 7465, registrato a Catanzaro il 01/04/2004 al N. 1118 serie 1T e trascritto a Catanzaro il 02/04/2004 ai NN. 6274/6275 R.G. e NN. 4295/4296 R.P., perveniva alla ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED] capitale sociale di Euro [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di [REDACTED] (dati relativi alla data di stipula dell'atto), la proprietà dell'area di sedime del complesso immobiliare pignorato, sito in località Marina de Luca, nel Comune di Nocera Terinese (CZ), distinta al catasto terreni, Foglio 32, Particelle 211, 212, 213, 214, 215, 232.

Ubicazione: Via Del Mare, località marina De Luca, zona marina del Territorio di Nocera Terinese (CZ).



Individuazione Catastale: Foglio 32, Particella 473, Catasto Terreni, qualità incolto produttivo, Classe 2°, consistenza 1.421,00 mg, Reddito Dominicale 0,15 €, Reddito Agrario 0,07 €; Foglio 32, Particella 474 unita alla particella 476, Catasto Fabbricati, categoria D/2 "alberghi e pension", Rendita Catastale 72.446,00 €, contrada Marina De Luca, piano T-1-2-3; Foglio 32, Particella 475, Catasto Terreni, qualità incolto produttivo, consistenza 180,00 mg, Classe 2°, Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €; Foglio 32, Particella 477, Catasto Terreni, qualità incolto produttivo, classe 2°, consistenza 196,00 mg, Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €. Le planimetrie catastali agli atti, redatte il 16/06/2017, non sono aggiornate rispetto alle variazioni intervenute successivamente.

Confini: Nord-Ovest: Strada pubblica denominata Via Del Mare e ingresso al complesso; Nord-Est: Strada pubblica - Via Del Mare, innesto con la Strada Statale N. 18 e ingresso principale al complesso; Sud-Est: Terreno Edificato (ditta Maris); Sud-Ovest: Striscia demaniale, Lungomare San Francesco di Paola e, quindi, Mare Tirreno.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato)

IPOTECA VOLONTARIA, del 02/12/2005, R.P. N. 6541, R.G. N. 25950, a favore della Banca Antonveneta S.P.A.; IPOTECA VOLONTARIA, del 19/03/2007, R.P. N.918, R.G. N. 4871, a favore della Banca Antonveneta S.P.A.; SEQUESTRO PREVENTIVO, del 01/07/2011, R.P. N 6608, R.G. N 9413 a favore dell'Erario dello Stato; IPOTECA LEGALE, del 20/09/2013, R.P. N. 995, R.G. N. 12902, a favore di Equitalia Sud S.P.A. (Totale € 10.611.613,46); VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 04/05/2016, R.P. N. 4470, R.G. N. 5699, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A...

Costo cancellazioni Formalità: (Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) Il costo di delle formalità ammonta ad euro 53.746,06 (sul costo incide in modo eccessivo la cancellazione dell'ipoteca legale), al quale bisogna aggiungere gli onorari tecnici e le spese varie per almeno altri 1.000,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 55.000,00 euro.

Vincoli Traferiti : Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) Costituzione di vincolo di destinazione per un periodo di anni 15, trascritto a Catanzaro l'04/07/2007. R.P. N. 7351 e R.G. N. 12391, derivante da atto notarile pubblico del 27/06/2007, Rep. N. 132384/22825 a favore della Regione Calabria e contro la società [REDACTED] gravante sugli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa N. 32, particelle unite 474-476, categoria D/2 "alberghi e pensioni", località Marina De Luca, piani T-1-2-3, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Altre Formalità di Riferimento:(Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) Domanda Giudiziale derivante da "Dichiarazione di Annullamento Atti", del 24/02/2005, R.P. N 2929, R.G. N 4704, atto giudiziario del 16/02/2005, rep. N. 12, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali: Comune di Nocera Terinese (CZ) C.T., F. 32, P. 213, P. 215, P. 232, P. 211, P. 212, P. 214 e P. 344 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

Regolarità edilizia: (Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) L'edificazione del complesso immobiliare ha avuto origine in seguito alla richiesta dell'02/06/2006 da parte della società [REDACTED] che esibiva, presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese, con protocollo N. 3390, pratica edilizia N. 3189, la richiesta di Concessione Edilizia avente ad oggetto . la Realizzazione di un complesso alberghiero da eseguirsi in località 'Marina del Comune di Nocera Terinese'. In data 29/07/2002 con protocollo N. 6059 veniva richiesta la "voltura" della pratica edilizia in essere alla società [REDACTED]. In data 30/07/2004 venne rilasciato, alla ditta istante [REDACTED], il permesso di costruire N. 1570. Il 31/01/2005 venivano rilasciato il permesso di costruire in variante N. 1585.

In data 28/09/2005 venivano rilasciati i permessi di costruire in variante N. 1597€ N. 1598. L'01/06/2006 veniva registrata al prot. N. 4113 del Comune di Nocera Terinese una Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A. (realizzazione della recinzione del terreno circostante il complesso alberghiero in corso di costruzione). L'11/08/2006 veniva rilasciato il permesso di costruire in sanatoria N. 1623. Il 19/06/2006 veniva rilasciato il permesso di costruire N.

1615 (realizzazione locale tecnico e cabina elettrica). Il giorno 25/01/2007 venne esibita una Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A. con protocollo N. 710 (variazioni al piano terra relative al fabbricato B). Il 24/05/2007 veniva rilasciato il permesso di costruire N. 1645 (realizzazione area ricreativa su area demaniale);

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) edilizia in sanatoria del 05/04/2017 prot. N. 3699, SUAP N. 165;

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) amministrativa del 09/06/2017, prot. N. 5386, SUAP N. 178;

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) edilizia del 15/12/2017, SUAP N. 8808. Sono state rilevate delle difformità interne, solo in parte sanabili e cambi di destinazione d'uso di alcuni locali (per la descrizione dettagliata delle discrasie, si rimanda alla Perizia depositata il in data 16/01/2017); all'esterno, invece, non sono stati mai citati negli atti di assenso o nelle varie autorizzazioni urbanistiche alcuni manufatti ed alcune destinazioni d'uso riscontrati in fase di sopralluogo e che di seguito si descrivono nello specifico: 1. Locale interrato realizzato al disotto del



"Corpo A", settore Nord; 2. Scala di collegamento con terrazza "Corpo C"; 3. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto "Corpo A" e del sottotetto "Corpo C"; 4. Gabbiotto realizzato sopra la linea di colmo del "Corpo B"; 5. Gazebo, scale e gabbiotto allocati sulla terrazza del "Corpo C".

Abitabilità /Agibilità: (Si ripropone quanto contenuto nella perizia depositata il 16/01/2017 - aspetto non revisionato) Il 21/03/2007, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese rilasciava, per l'appunto, il certificato di agibilità, protocollo N. 7138 (ad eccezione dei piani mansarda dei Corpi A e B).

Certificato Prevenzione Incendi: Il 09/06/2017, con protocollo N. 0007181 il Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e Della Difesa Civile del Comando Provinciale di Catanzaro - Ministero degli Interni - rilasciava il Certificato di Prevenzione Incendi alla ditta [REDACTED] valido dal 21/04/2017 al 21/04/2022. Pertanto, considerando che il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) è scaduto e considerando i danni subiti, con conseguente impossibilità di conservare le caratteristiche originali, è indispensabile ripristinare tutti gli impianti tecnologici necessari per soddisfare i requisiti di prevenzione incendi. Di conseguenza, è necessario presentare una nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) conformemente all'art. 4 del DPR 151/2011, con tutti gli oneri e gli adempimenti correlati.

Valore a base d'asta: Euro 1.050.000,00 (euro un milione cinquantamila/00)

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all' esimio Giudice delle esecuzioni, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 29.02.2024

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero

