

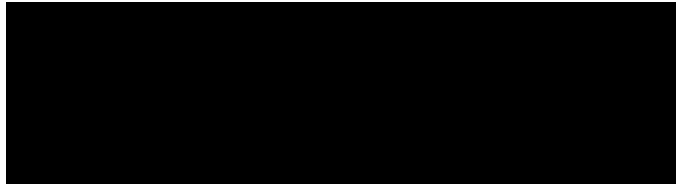


TRIBUNALE ORDINARIO - POTENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dott.ssa Di Paolo Annachiara

CUSTODE:

Avv. Antonio Casulli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Valerio Zaccagnino

CF:ZCCVLR84E12F104U

con studio in FILIANO (PZ) Viale degli Ornelli, 33

telefono: /

email: valeriozac@live.it



TRIBUNALE ORDINARIO - POTENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a RIONERO IN VULTURE Località Monticchio Laghi 1, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un complesso turistico alberghiero ubicato nella zona nord della Basilicata, nel Comune di Rionero in Vulture. In particolare ci troviamo in località Monticchio Laghi, nei pressi del Lago Grande, alle pendici del Monte Vulture, un vulcano spento dell'Appennino meridionale che conserva un variopinto patrimonio ambientale che rende Monticchio una importante meta turistica.

Il bene è costituito da due immobili. Il primo, su due livelli, comprende al piano terra un ristorante, cucina, bar, ufficio, hall e sala polifunzionale e al piano primo sottostrada, una sala personale, zona preparazione, bagni e deposito. Il secondo corpo di fabbrica, direttamente collegato al primo, è costituito da 32 camere con bagno esclusivo, disposte su due livelli, sedici camere al piano terra e sedici al piano primo sottostrada. La corte pertinenziale, in parte pavimentata e in parte no, è costituita da strade, piazzali, verde e parcheggi. Vi sono altri due corpi più piccoli, utilizzati come locali tecnici, che ospitavano caldaia a basamento, gruppo elettrogeno, quadri elettrici, depositi. La tipologia costruttiva è mista, cemento armato gettato in opera unito a elementi prefabbricati. Gli immobili risalgono agli anni 2000 e le condizioni manutentive generali sono nella norma, con lievi manifestazioni di deterioramento dovute alla naturale esposizione alle intemperie e all'obsolescenza, da ritenersi ordinaria anche in considerazione del fatto che gli stessi risultano in stato di abbandono da svariati anni.

L'accesso alla struttura è comodo in quanto avviene tramite la SP ex Strada Statale 167. L'area è quasi interamente recintata, sono presente due cancelli in ferro battuto, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, ancorati a pilasti in cemento armato rivestiti di mattoni. Varcando la soglia si accede alla hall, dove è presente un bar con relativi servizi igienici. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate e gli infissi in legno e alluminio. Le strutture del bancone e del bar sono in legno verniciato. Non vi sono segni evidenti di degrado o infiltrazioni. Le pareti dei bagni sono rivestite a tutta altezza.

Procedendo verso l'interno sono presenti un ufficio, una ampia sala polifunzionale, una zona ristorante con cucina. Le pareti della sala ristorante sono in parte tinteggiate, in parte ricoperte da pietra e in parte da mattoni. Il pavimento è in parquet chiaro e nella copertura sono presenti delle volte, con buona probabilità estetiche e non strutturali. La zona cucina ha pavimento in materiale ceramico, pareti in parte tinteggiate e in parte piastrellate ed è dotata di impianti di areazione, ventilazione meccanica, ecc. Sono presenti diversi ambienti, zone di stoccaggio, area lavaggio, un montacarichi che arriva al piano inferiore e dei lucernai che garantiscono un'ottima illuminazione di tutti gli ambienti. Alla sala polifunzionale vi si accede tramite un corridoio. Il locale è ampio, a campata unica, senza colonne nel mezzo e con copertura in cemento armato precompresso. Le finiture sono di pregio, i pavimenti in marmo con inserti in parquet, sono presenti colonne, greche



ornamentali e vetrate a mosaico. Vi sono numerose aperture perimetrali, porte e finestre con infissi in legno e alluminio. All'interno della sala è stata inglobata quella che in precedenza era una tettoia aperta, con pavimento in parquet e copertura in legno a falda inclinata. Lo **stato manutentivo è ottimo**, si rileva la presenza di umidità e muffa solo in corrispondenza di un pilastro e all'intradosso della copertura, dovute a piccole infiltrazioni di acqua. Al piano inferiore si trovano una zona guardaroba, numerosi bagni ben disimpegnati, una ulteriore sala polivalente, con bar e piccolo palcoscenico, vari magazzini, locali di servizio, celle frigo e cantina. L'immobile si sviluppa, considerando entrambi i piani, su una superficie lorda di circa 2000 mq ed è compartimentato con porte tagliafuoco di tipo "REI". L'altezza utile interna è compresa fra i 3,00 e i 3,35 metri.

Dalla hall si accede ad un corridoio che conduce al secondo corpo di fabbrica che ospita le camere. Ha una forma a "L", si sviluppa su due livelli collegati tra loro da scala interna. Ogni piano è composto da una passerella dalla quale si accede alle singole camere. Sono presenti 16 camere con bagno per ogni piano, per un totale di 32 camere con altrettanti bagni e balconi. Le camere sono ben rifinite, con pavimenti in gres porcellanato e parquet, infissi in legno e alluminio e con impianto di condizionamento dedicato. La superficie utile totale ammonta a 1.022 mq e l'altezza utile interna è di 2,80 metri.

Lo stabile che ospita le camere si affaccia su una corte esterna, in parte pavimentata e in parte a verde, direttamente collegata alla sala polifunzionale vista in precedenza. Vi si trovano una fontana, gazebo, scale, sedute e punti di belvedere. Lo **stato manutentivo dell'area esterna** è da considerarsi **discreto** in quanto la vegetazione ha parzialmente ricoperto parte dei manufatti ivi presenti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 735 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 29.411,70 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTICCHIO LAGHI n. 1 RIONERO IN VULTURE, piano: S1-T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.630,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.426.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.426.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato il 13 febbraio 2025, congiuntamente al Custode Giudiziario



avv. Antonio Casulli. L'immobile risultava libero da persone ma non da cose, in quanto all'interno vi erano presenti attrezzature e arredi vari in proprietà dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

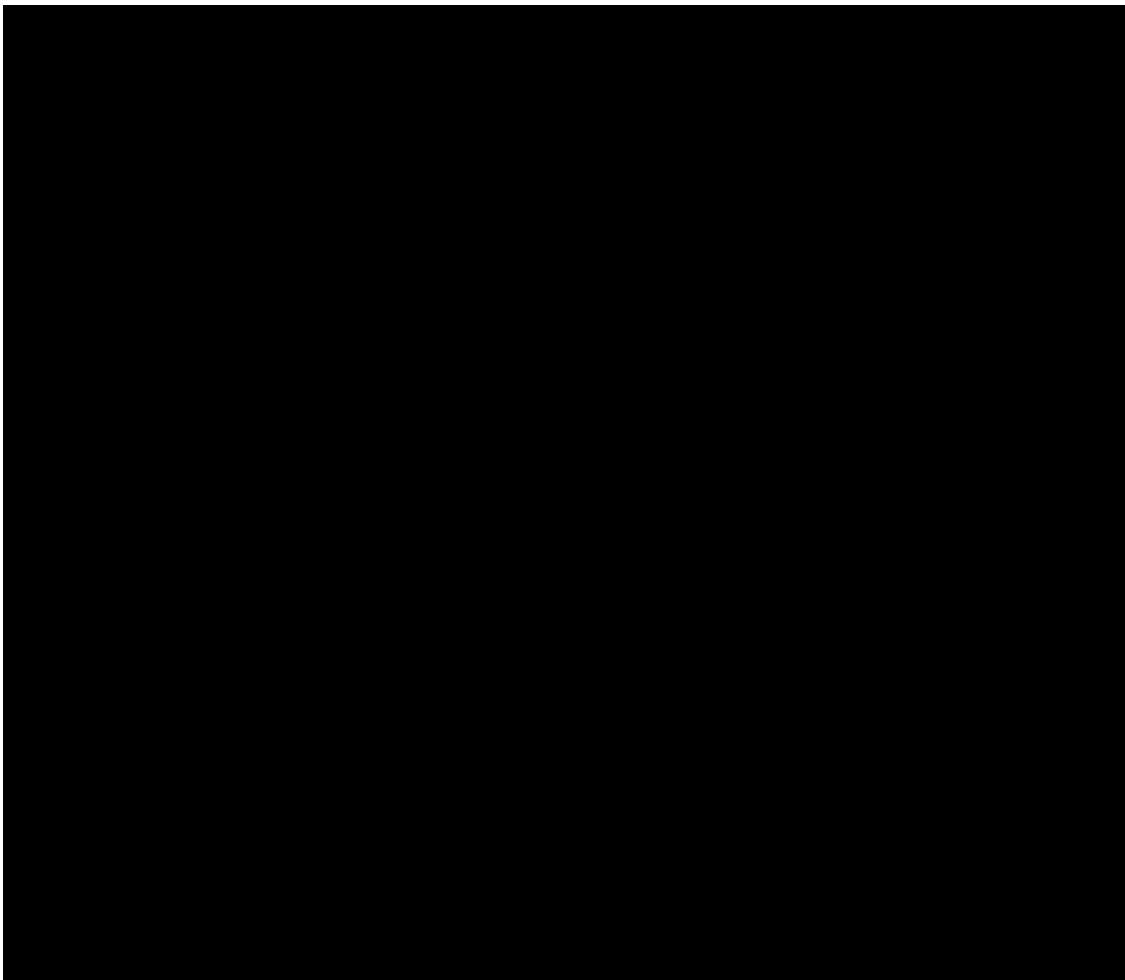
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

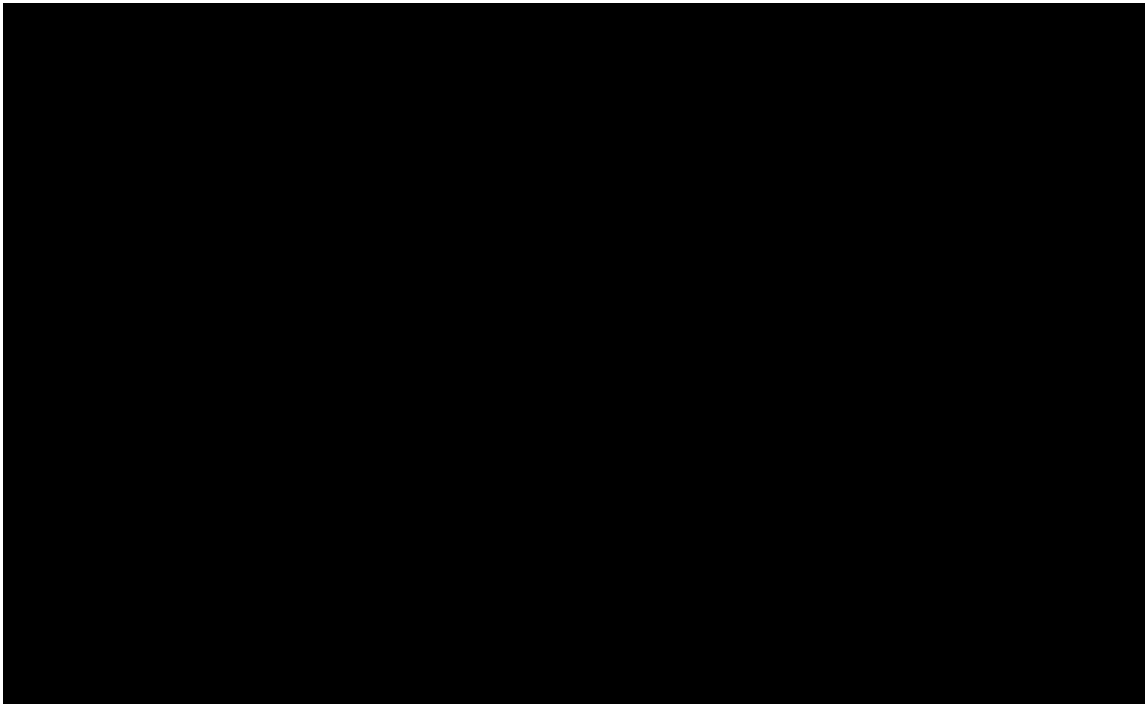
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



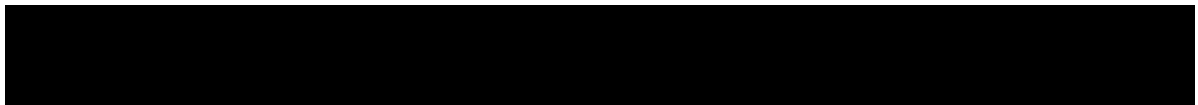


5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla pratica edilizia originaria, 8266 del 19 novembre 1996 si sono susseguite le seguenti pratiche edilizie in variante:

- n. 4721 del 15 marzo 1999;
- n. 6943 del 16 marzo 1999;



- n. 6093 del 2 gennaio 2001;
- n. 8857 del 1 agosto 2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **8266** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di complesso turistico alberghiero, presentata il 19/11/1996 con il n. 8266 di protocollo, agibilità del 28/06/2002 con il n. prot. 11465 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di loggiato con creazione di nuovo volume. (normativa di riferimento: testo unico 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria edilizia

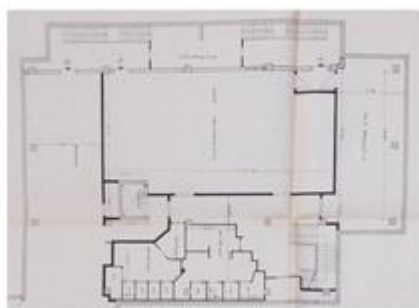
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €2.000,00
- onorario e spese pratica in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

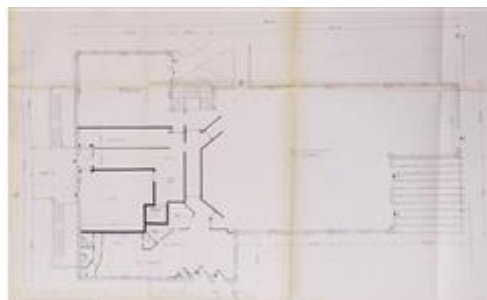
E' possibile ripristinare il loggiato spostando gli infissi esistenti a filo parete esterna piuttosto che a filo loggiato, come da progetto autorizzato.



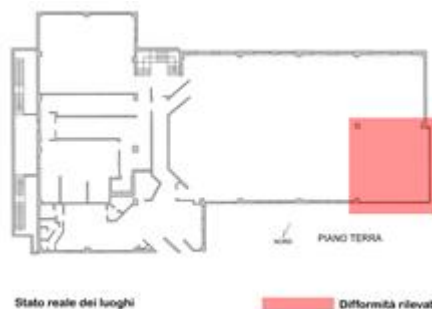
Piano sottoterra - Progetto approvato



Stato reale dei luoghi
PIANO SOTTOTERRA
Difformità rilevate



Piano terra - Progetto approvato



Stato reale dei luoghi
PIANO TERRA
Difformità rilevate



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIONERO IN VULTURE LOCALITÀ MONTICCHIO LAGHI 1

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a RIONERO IN VULTURE Località Monticchio Laghi 1, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un complesso turistico alberghiero ubicato nella zona nord della Basilicata, nel Comune di Rionero in Vulture. In particolare ci troviamo in località Monticchio Laghi, nei pressi del Lago Grande, alle pendici del Monte Vulture, un vulcano spento dell'Appennino



meridionale che conserva un variopinto patrimonio ambientale che rende Monticchio una importante meta turistica.

Il bene è costituito da due immobili. Il primo, su due livelli, comprende al piano terra un ristorante, cucina, bar, ufficio, hall e sala polifunzionale e al piano primo sottostrada, una sala personale, zona preparazione, bagni e deposito. Il secondo corpo di fabbrica, direttamente collegato al primo, è costituito da 32 camere con bagno esclusivo, disposte su due livelli, sedici camere al piano terra e sedici al piano primo sottostrada. La corte pertinenziale, in parte pavimentata e in parte no, è costituita da strade, piazzali, verde e parcheggi. Vi sono altri due corpi più piccoli, utilizzati come locali tecnici, che ospitavano caldaia a basamento, gruppo elettrogeno, quadri elettrici, depositi. La tipologia costruttiva è mista, cemento armato gettato in opera unito a elementi prefabbricati. Gli immobili risalgono agli anni 2000 e le condizioni manutentive generali sono nella norma, con lievi manifestazioni di deterioramento dovute alla naturale esposizione alle intemperie e all'obsolescenza, da ritenersi ordinaria anche in considerazione del fatto che gli stessi risultano in stato di abbandono da svariati anni.

L'accesso alla struttura è comodo in quanto avviene tramite la SP ex Strada Statale 167. L'area è quasi interamente recintata, sono presente due cancelli in ferro battuto, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, ancorati a pilasti in cemento armato rivestiti di mattoni. Varcando la soglia si accede alla hall, dove è presente un bar con relativi servizi igienici. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate e gli infissi in legno e alluminio. Le strutture del bancone e del bar sono in legno verniciato. Non vi sono segni evidenti di degrado o infiltrazioni. Le pareti dei bagni sono rivestite a tutta altezza.

Procedendo verso l'interno sono presenti un ufficio, una ampia sala polifunzionale, una zona ristorante con cucina. Le pareti della sala ristorante sono in parte tinteggiate, in parte ricoperte da pietra e in parte da mattoni. Il pavimento è in parquet chiaro e nella copertura sono presenti delle volte, con buona probabilità estetiche e non strutturali. La zona cucina ha pavimento in materiale ceramico, pareti in parte tinteggiate e in parte piastrellate ed è dotata di impianti di areazione, ventilazione meccanica, ecc. Sono presenti diversi ambienti, zone di stoccaggio, area lavaggio, un montacarichi che arriva al piano inferiore e dei lucernai che garantiscono un'ottima illuminazione di tutti gli ambienti. Alla sala polifunzionale vi si accede tramite un corridoio. Il locale è ampio, a campata unica, senza colonne nel mezzo e con copertura in cemento armato precompresso. Le finiture sono di pregio, i pavimenti in marmo con inserti in parquet, sono presenti colonne, greche ornamentali e vetrate a mosaico. Vi sono numerose aperture perimetrali, porte e finestre con infissi in legno e alluminio. All'interno della sala è stata inglobata quella che in precedenza era una tettoia aperta, con pavimento in parquet e copertura in legno a falda inclinata. Lo **stato manutentivo è ottimo**, si rileva la presenza di umidità e muffa solo in corrispondenza di un pilastro e all'intradosso della copertura, dovute a piccole infiltrazioni di acqua. Al piano inferiore si trovano una zona guardaroba, numerosi bagni ben disimpegnati, una ulteriore sala polivalente, con bar e piccolo palcoscenico, vari magazzini, locali di servizio, celle frigo e cantina. L'immobile si sviluppa, considerando entrambi i piani, su una superficie lorda di circa 2000 mq ed è compartimentato con porte tagliafuoco di tipo "REI". L'altezza utile interna è compresa fra i 3,00 e i 3,35 metri.

Dalla hall si accede ad un corridoio che conduce al secondo corpo di fabbrica che ospita le camere. Ha una forma a "L", si sviluppa su due livelli collegati tra loro da scala interna. Ogni piano è composto da una passerella dalla quale si accede alle singole camere. Sono presenti 16 camere con bagno per ogni piano, per un totale di 32 camere con altrettanti bagni e balconi. Le camere sono ben rifinite, con pavimenti in gres porcellanato e parquet, infissi in legno e alluminio e con impianto di condizionamento dedicato. La superficie utile totale ammonta a 1.022 mq e l'altezza



utile interna è di 2,80 metri.

Lo stabile che ospita le camere si affaccia su una corte esterna, in parte pavimentata e in parte a verde, direttamente collegata alla sala polifunzionale vista in precedenza. Vi si trovano una fontana, gazebo, scale, sedute e punti di belvedere. Lo **stato manutentivo dell'area esterna** è da considerarsi **discreto** in quanto la vegetazione ha parzialmente ricoperto parte dei manufatti ivi presenti.

Identificazione catastale:

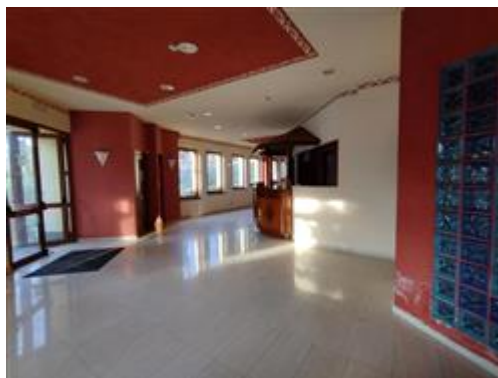
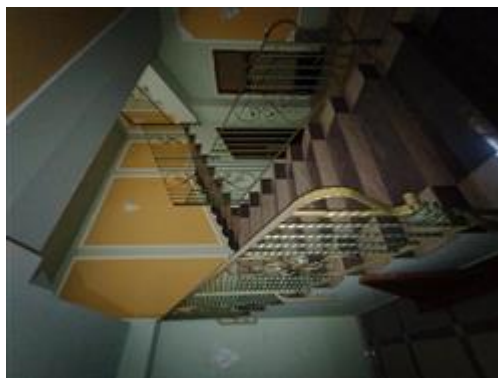
- foglio 5 particella 735 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 29.411,70 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTICCHIO LAGHI n. 1 RIONERO IN VULTURE, piano: S1-T



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

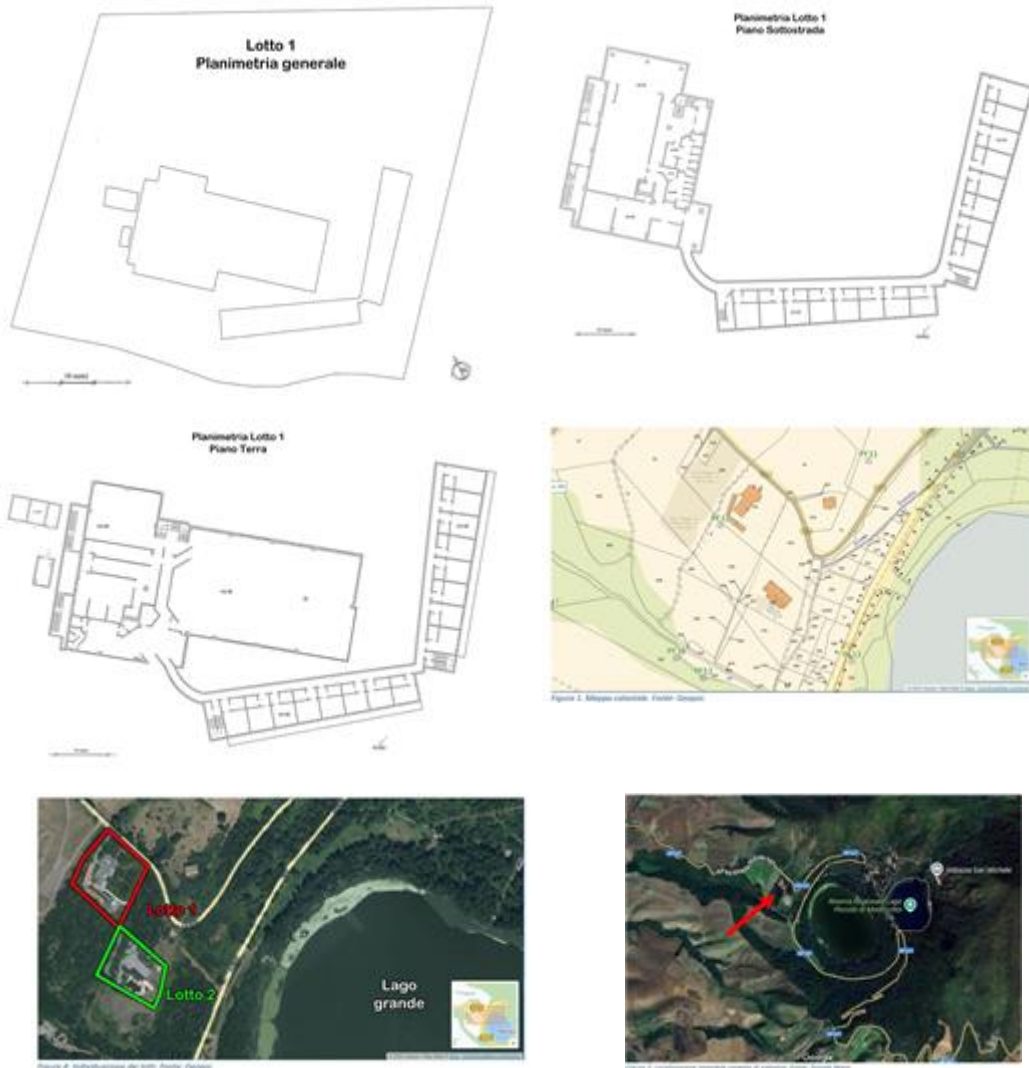
- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta presente l’attestato di prestazione energetica. Il costo stimato per la sua acquisizione è quantificabile in € 500,00 (oltre oneri).





CONSISTENZA:

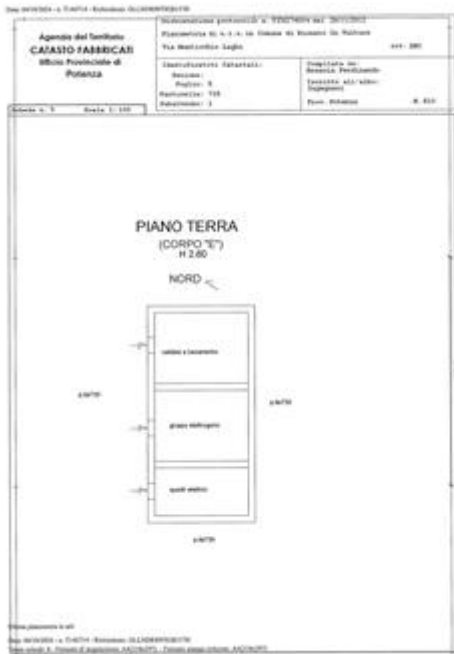
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

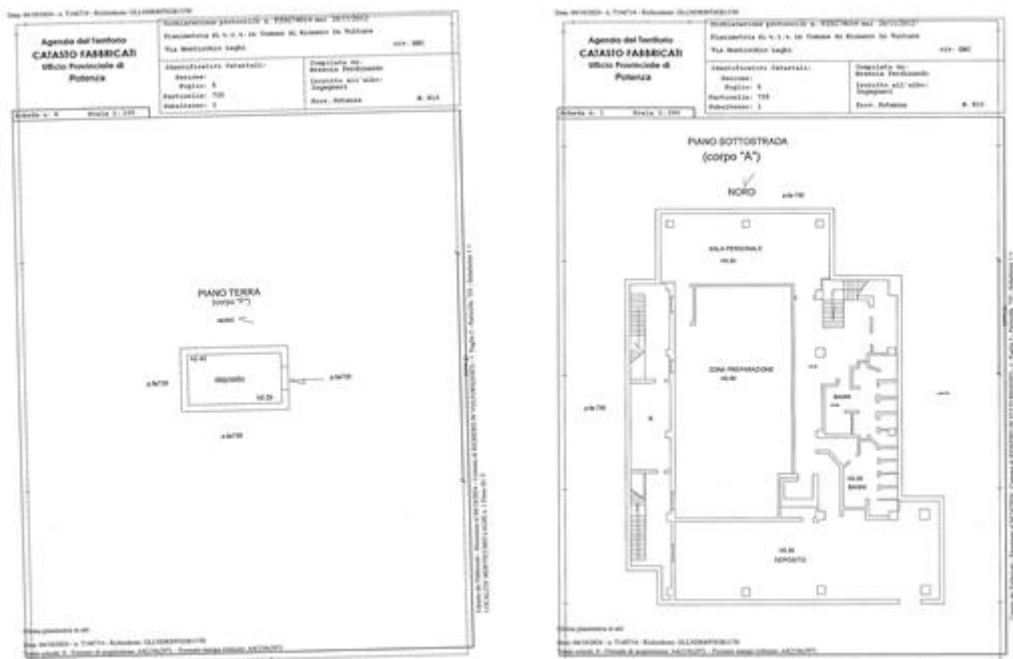
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra ristorante bar e accessori diretti	1.181,00	x	100 %	=	1.181,00
Piano terra camere e accessori diretti	511,00	x	100 %	=	511,00
Piano sottrada zona preparazione/depositi/cantine (considerati come da progetto autorizzato)	726,00	x	50 %	=	363,00
Piano sottrada camere ed accessori diretti	511,00	x	100 %	=	511,00



Passaggi scoperti, terrazzi/verande	500,00	x	10 %	=	50,00
Accessori indiretti non comunicanti	56,00	x	25 %	=	14,00
Totale:	3.485,00				2.630,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento nel territorio comunale di Rionero in Vulture, come anche in territori comunali confinanti aventi caratteristiche simili, è emersa la carenza di atti di compravendita e/o locazione, tali da consentire una metodologia estimativa di tipo comparativo. Inoltre nella banca dati OMI del comune non sono presenti quotazioni riferite a tipologia edilizia di tipo turistico ricettiva. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

Si precisa che la struttura può essere utilizzata esclusivamente ad albergo in quanto, considerato il contesto appetibile dal punto di vista turistico-ricettivo, il cambio di destinazione non si riterrebbe economicamente conveniente. Ad ogni buon conto, per quanto riguarda il vincolo di destinazione visibile in ispezione ipotecaria (rep. 41629 di repertorio, trascritta il 03/07/2002 a Potenza ai nn. rg. 12196 rp.10020), si fa presente che tale atto vincolava al mantenimento della destinazione originaria delle opere per almeno 15 anni e, quindi, fino al 2017.



Ciò premesso, l'immobile viene valutato con la destinazione d'uso autorizzata (complesso alberghiero).

È stato utilizzato come riferimento il prezzario DEI 2024, capitolo D8, edilizia terziaria, complesso alberghiero. Si è estrapolato il dato riferito al costo di realizzazione di albergo a 3 stelle. Il compendio da stimare era stato identificato come hotel 4 stelle, ma si ritiene che le caratteristiche di una struttura ricettiva progettata oltre un ventennio fa possano essere più assimilabili alle 3 stelle odierne.

Il costo indicato sul DEI è riferito a camera (euro 66.432,00). La camera tipo ha una superficie lorda di circa 25 mq, pertanto il costo a mq per la realizzazione dell'edificio è rapportabile a €/mq 2.657,28 arrotondato a €/mq 2.650,00.

L'edificio ha una superficie lorda complessiva di circa mq 2.630, in allegato la determinazione della consistenza ragguagliata ai sensi del DPR 138/98.

VALORE EDIFICIO:

$2.630 \text{ mq} \times 2.650 \text{ €/mq} = 6.969.500 \text{ Euro}$ (valore a nuovo)

A tale valore occorre detrarre la vetustà.

Il deprezzamento per vetustà rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = [(A+20)/140] - 2.86$$

con:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

Con riferimento alla durata della vita utile di edifici di questo tipo, in generale in condizioni adeguate di manutenzione essa si attesta intorno ai 100 anni.

L'immobile è stato ultimato nell'anno 2002, pertanto ha 23 anni di vita.

Si ricava che $A = 23\%$ e pertanto $D = 10.35$ a cui corrisponde un deprezzamento complessivo pari al $10,35\%$.

Oltre alla vetustà va considerato anche lo stato di abbandono e degrado in cui versa lo stabile, (oltre 10 anni di abbandono + degrado fisico/impiantistico/funzionale) per il quale viene considerata una ulteriore riduzione del 40% .

$6.969.500 \text{ €} - 10,35\% \text{ vetustà} = 6.248.156,75 \text{ Euro}$

$6.248.156,75 \text{ €} - 40\% \text{ abbandono-degrado} = \mathbf{3.748.894,05 \text{ Euro}}$

VALORE TERRENO:

Gli importi indicati nel manuale rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Sono esclusi solamente i costi relativi al terreno, gli oneri professionali, di urbanizzazione e di allacciamento. Si



ritiene di poter determinare tali importi attualizzando il valore di acquisto dei terreni edificabili comprensivi di concessione edilizia per la realizzazione del complesso alberghiero indicato nel già citato atto notaio Simone Beatrice ai nn. rep. 27593: 150.000.000 di lire (centocinquantamiloni).

Occorre convertire i 150.000.000 di lire italiane in euro; si utilizza il tasso di cambio fisso stabilito al momento dell'introduzione dell'euro:

1 euro = 1.936,27 lire

Applicando questa conversione:

$150.000.000 / 1.936,27 = 77.468,53$ Euro

Considerando un'inflazione media annua del 2% accumulata nel tempo, il valore attuale in euro è pari a 134.874,59. Quindi, in termini di potere d'acquisto attuale, quei 150 milioni di lire oggi varrebbero circa 135.000 euro. Tale cifra era riferita all'intero complesso alberghiero, che in questa sede si è scorporato in due lotti distinti, aventi superfici delle aree esterne assimilabili fra loro per estensione.

Ne consegue:

Valore terreno lotto 2 = € 135.000/2 = **67.500 Euro**

Valore edificio + valore terreno = 3.748.894,05 € + 67.500 € = 3.816.394,05 €, in cifra tonda 3.815.000,00€.

Valore Lotto 1 = € 3.815.000,00 (tremilionioottocentoquindicimila)

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato nella misura del 10%. Si propone quindi un **prezzo base d'asta di € 3.433.000,00 (tremilioniquattrocentotrentatremila)**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.433.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.433.000,00
--	------------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.433.000,00
---	------------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di POTENZA, ufficio del registro di POTENZA, conservatoria dei registri immobiliari di POTENZA, ufficio tecnico di RIONERO IN VULTURE, agenzie: RIONERO IN VULTURE E DINTORNI, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	2.630,00	0,00	3.433.000,00	3.433.000,00
				3.433.000,00 €	3.433.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.426.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.426.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - POTENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B Sala polivalente, discopub, centro benessere. a RIONERO IN VULTURE località Monticchio Laghi 1, della superficie commerciale di **955,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un complesso turistico alberghiero ubicato nella zona nord della Basilicata, nel Comune di Rionero in Vulture. In particolare ci troviamo in località Monticchio Laghi, nei pressi del Lago Grande, alle pendici del Monte Vulture, un vulcano spento dell'Appennino meridionale che conserva un variopinto patrimonio ambientale che rende Monticchio una importante meta turistica.

L'immobile è ubicato in località Monticchio Laghi, nei pressi del Lago Grande, costituito da un volume principale circondato da ampia corte pertinenziale. Comprende una sala un tempo destinata a discopub, un bar, spogliatoi, bagni, sauna, palestra, centro benessere. L'esterno è ben organizzato, costituito da strade, parcheggi, piazzali, verde e punti di belvedere con vista sui laghi. L'area è in parte pavimentata e in parte a verde. Sul lato sud è presente una piscina scoperta con solarium e locali tecnici interrati. La tipologia costruttiva è mista, cemento armato gettato in opera unito a elementi prefabbricati. Gli immobili risalgono agli anni 2000 e le condizioni manutentive generali sono nella norma, con lievi manifestazioni di deterioramento dovute alla naturale esposizione alle intemperie e all'obsolescenza, da ritenersi ordinaria, anche in considerazione del fatto che gli stessi risultano in stato di abbandono da svariati anni.

L'accesso alla struttura avviene tramite la SP ex Strada Statale 167. L'area è quasi interamente recintata, è presente un cancello in ferro battuto a due ante, ancorate a pilasti in cemento armato rivestiti di mattoni. Percorrendo una piccola strada in cemento si arriva al corpo di fabbrica seminterrato, dotato di tetto praticabile. Al suo interno troviamo un'ampia sala polivalente, attualmente adibita a deposito di materiale di vario genere. L'interno è ben rifinito, con pavimenti in gres porcellanato e parquet, controsoffitti, doppie altezze, pareti tinteggiate e infissi in legno e alluminio. Gli ambienti sono ampi e facilmente trasformabili grazie al soffitto prefabbricato in cemento armato precompresso. Proseguendo si trova un centro benessere costituito da diversi piccoli ambienti, ben disimpegnati, ognuno dei quali un tempo adibito a una specifica attività (sala massaggio, centro estetico, solarium, sauna, bagno turco). Al loro interno sono presenti ancora alcune delle attrezzature utilizzate, ormai desuete. I pavimenti sono quasi totalmente ricoperti da parquet, ancora in ottimo stato. Le pareti dei corridoi sono rivestite in marmo, le rifiniture sono ricercate, in particolar modo nella zona adibita a sauna e bagno turco, dove è



presente una grande vasca idromassaggio. Sono presenti numerosi bagni che, però, sono stati oggetto di vandalismo e sciacallaggio. Stando a quanto dichiarato dal debitore, infatti, l'immobile è stato oggetto di svariati furti e i sanitari sono stati danneggiati al fine di trafugarne i componenti più pregiati. Nella zona più a est troviamo anche un'area adibita a palestra, tutt'ora attrezzata.

L'immobile si sviluppa su una superficie di 955 mq ed è compartimentato con porte tagliafuoco di tipo "REI". L'altezza utile interna è compresa fra i 2,80 e i 3,80 metri.

Nonostante l'immobile sia palesemente inutilizzato da decenni, all'interno non vi è presenza né di stati fessurativi delle strutture né di zone umide. Le **condizioni generali** dell'unità possono ritenersi **buone**, tranne che per i sanitari danneggiati e per alcuni infissi interni che sono stati scardinati e trafugati.

L'**esterno**, come già anticipato, è ben organizzato, in parte pavimentato e in parte a verde e sul lato sud è presente una piscina scoperta con solarium e locali tecnici interrati. Il suo stato manutentivo, però, è da considerarsi **discreto** in quanto gli agenti atmosferici e la vegetazione hanno favorito il deperimento dei manufatti ivi presenti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 736 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 12.674,90 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTICCHIO LAGHI n. 1 RIONERO IN VULTURE, piano: S1-T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	955,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.278.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.278.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato il 13 febbraio 2025, congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Antonio Casulli. L'immobile risultava libero da persone ma non da cose, in



quanto all'interno vi erano presenti attrezzature e arredi vari in proprietà dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

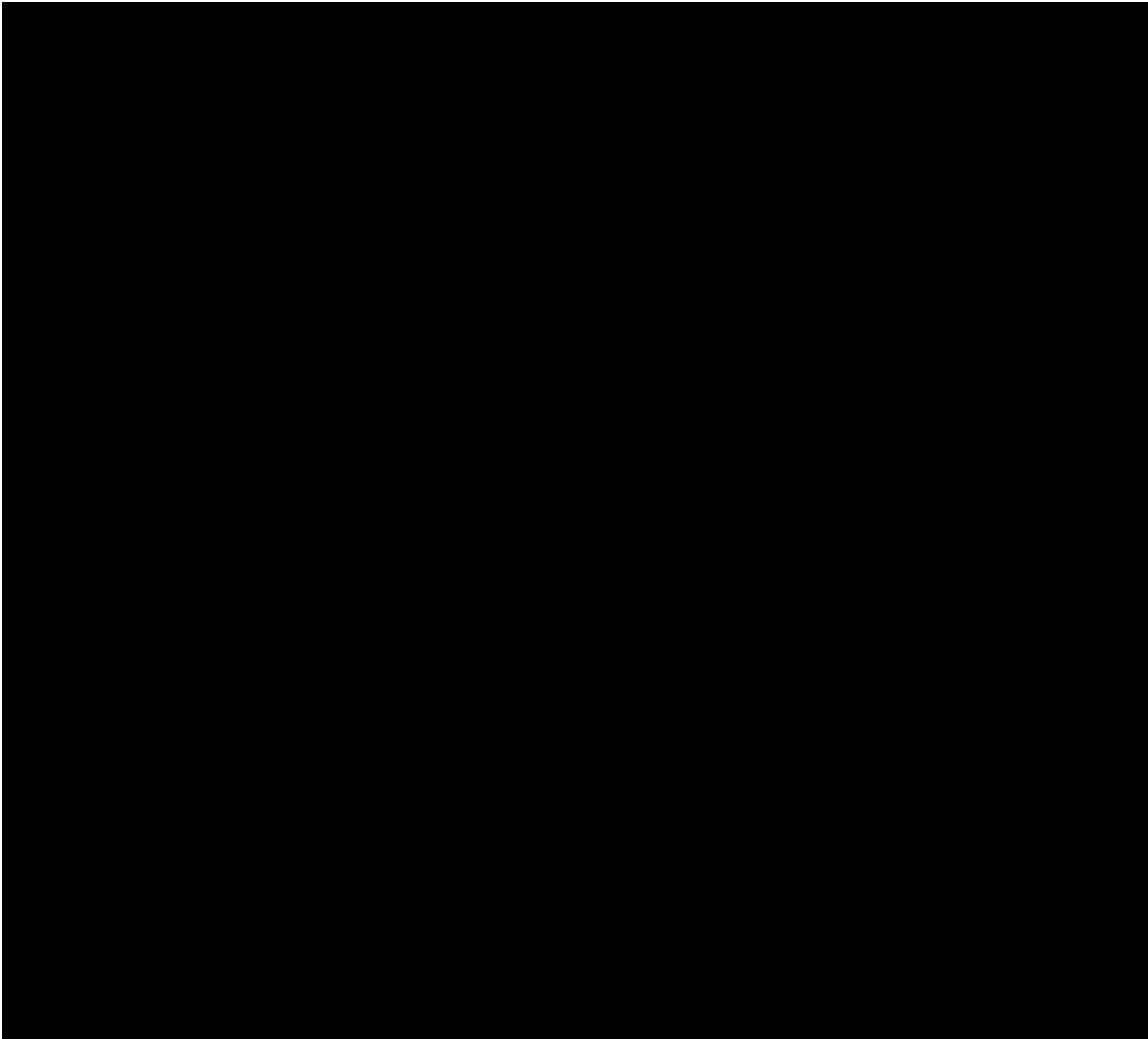
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

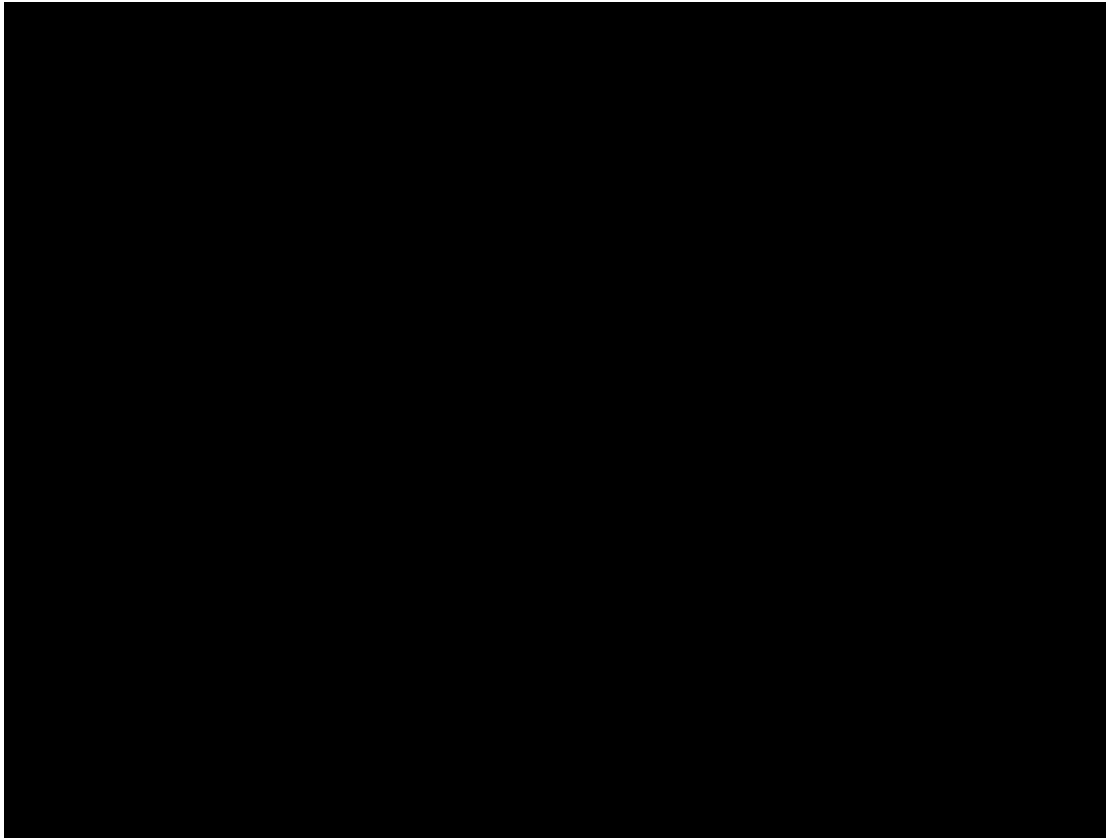
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



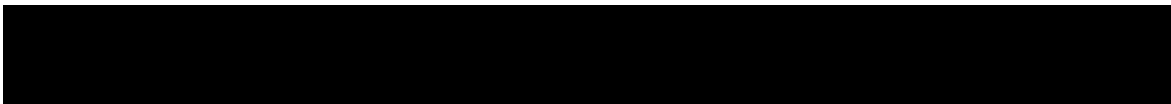


5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Alla pratica edilizia originaria, 8266 del 19 novembre 1996 si sono susseguite le seguenti pratiche edilizie in variante:

- n. 4721 del 15 marzo 1999;
- n. 6943 del 16 marzo 1999;
- n. 6093 del 2 gennaio 2001;
- n. 8857 del 1 agosto 2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **8266** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di complesso turistico alberghiero, presentata il 19/11/1996 con il n. 8266 di protocollo, agibilità del 28/06/2002 con il n. prot. 11465 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione del sedime della piscina (normativa di riferimento: testo unico 380/2001)

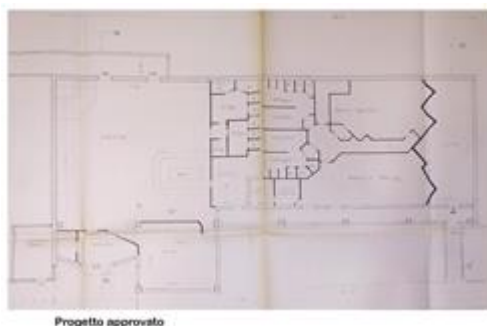
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €2.000,00
- onorario e spese pratica in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

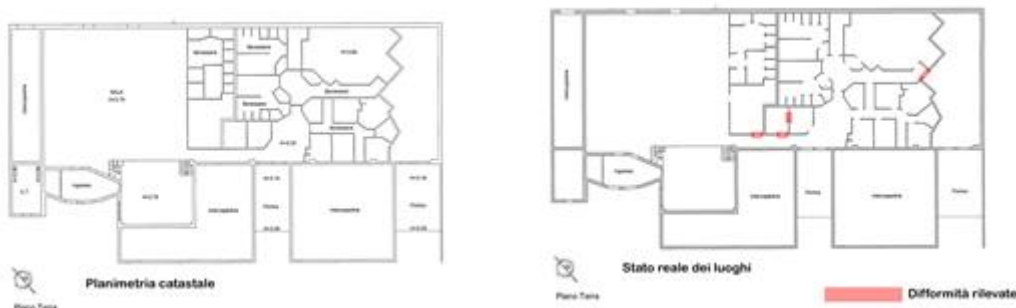


L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIONERO IN VULTURE LOCALITÀ MONTICCHIO LAGHI 1

SALA POLIVALENTE, DISCOPUB, CENTRO BENESSERE.

DI CUI AL PUNTO B

Sala polivalente, discopub, centro benessere. a RIONERO IN VULTURE località Monticchio Laghi 1, della superficie commerciale di **955,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un complesso turistico alberghiero ubicato nella zona nord della Basilicata, nel Comune di Rionero in Vulture. In particolare ci troviamo in località Monticchio Laghi, nei pressi del Lago Grande, alle pendici del Monte Vulture, un vulcano spento dell'Appennino meridionale che conserva un variopinto patrimonio ambientale che rende Monticchio una importante meta turistica.

L'immobile è ubicato in località Monticchio Laghi, nei pressi del Lago Grande, costituito da un volume principale circondato da ampia corte pertinenziale. Comprende una sala un tempo destinata a discopub, un bar, spogliatoi, bagni, sauna, palestra, centro benessere. L'esterno è ben organizzato, costituito da strade, parcheggi, piazzali, verde e punti di belvedere con vista sui laghi. L'area è in parte pavimentata e in parte a verde. Sul lato sud è presente una piscina scoperta con solarium e locali tecnici interrati. La tipologia costruttiva è mista, cemento armato gettato in opera unito a elementi prefabbricati. Gli immobili risalgono agli anni 2000 e le condizioni manutentive generali sono nella norma, con lievi manifestazioni di deterioramento dovute alla naturale esposizione alle intemperie e all'obsolescenza, da ritenersi ordinaria anche in considerazione del fatto che gli stessi risultano in stato di



abbandono da svariati anni.

L'accesso alla struttura avviene tramite la SP ex Strada Statale 167. L'area è quasi interamente recintata, è presente un cancello in ferro battuto a due ante, ancorate a pilasti in cemento armato rivestiti di mattoni. Percorrendo una piccola strada in cemento si arriva al corpo di fabbrica seminterrato, dotato di tetto praticabile. Al suo interno troviamo un'ampia sala polivalente, attualmente adibita a deposito di materiale di vario genere. L'interno è ben rifinito, con pavimenti in gres porcellanato e parquet, controsoffitti, doppie altezze, pareti tinteggiate e infissi in legno e alluminio. Gli ambienti sono ampi e facilmente trasformabili grazie al soffitto prefabbricato in cemento armato precompresso. Proseguendo si trova un centro benessere costituito da diversi piccoli ambienti, ben disimpegnati, ognuno dei quali un tempo adibito a una specifica attività (sala massaggio, centro estetico, solarium, sauna, bagno turco). Al loro interno sono presenti ancora alcune delle attrezzature utilizzate, ormai desuete. I pavimenti sono quasi totalmente ricoperti da parquet, ancora in ottimo stato. Le pareti dei corridoi sono rivestite in marmo, le rifiniture sono ricercate, in particolar modo nella zona adibita a sauna e bagno turco, dove è presente una grande vasca idromassaggio. Sono presenti numerosi bagni che, però, sono stati oggetto di vandalismo e sciacallaggio. Stando a quanto dichiarato dal debitore, infatti, l'immobile è stato oggetto di svariati furti e i sanitari sono stati danneggiati al fine di trafugarne i componenti più pregiati. Nella zona più a est troviamo anche un'area adibita a palestra, tutt'ora attrezzata.

L'immobile si sviluppa su una superficie di 955 mq ed è compartimentato con porte tagliafuoco di tipo "REI". L'altezza utile interna è compresa fra i 2,80 e i 3,80 metri.

Nonostante l'immobile sia palesemente inutilizzato da decenni, all'interno non vi è presenza né di stati fessurativi delle strutture né di zone umide. Le **condizioni generali** dell'unità possono ritenersi **buone**, tranne che per i sanitari danneggiati e per alcuni infissi interni che sono stati scardinati e trafugati.

L'**esterno**, come già anticipato, è ben organizzato, in parte pavimentato e in parte a verde e sul lato sud è presente una piscina scoperta con solarium e locali tecnici interrati. Il suo stato manutentivo, però, è da considerarsi **discreto** in quanto gli agenti atmosferici e la vegetazione hanno favorito il deperimento dei manufatti ivi presenti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 736 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 12.674,90 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTICCHIO LAGHI n. 1 RIONERO IN VULTURE, piano: S1-T

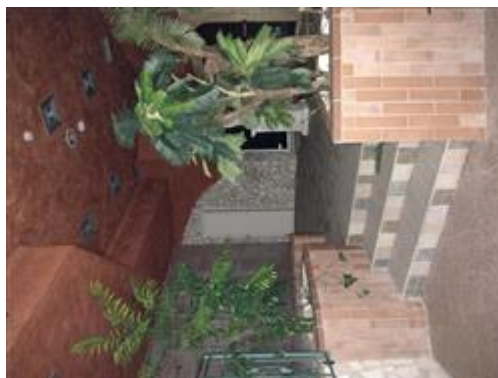
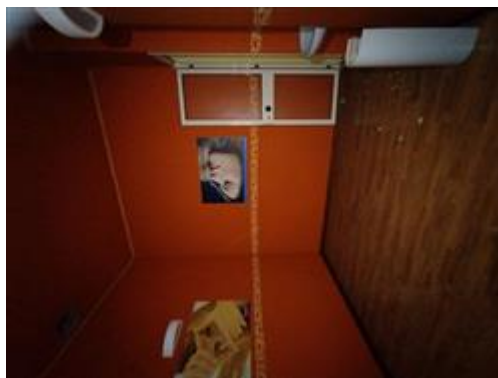




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

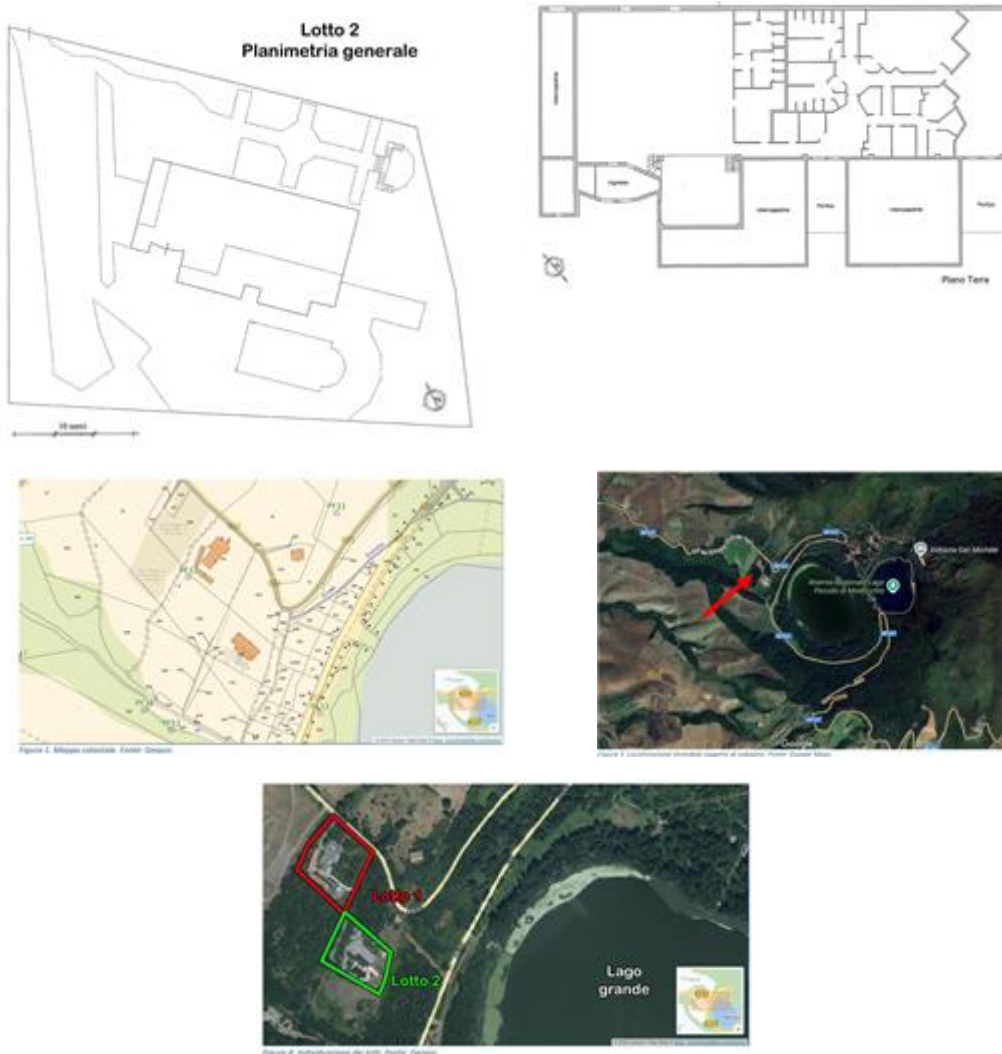
- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica. Il costo stimato per la sua acquisizione è quantificabile in € 500,00 (oltre oneri).





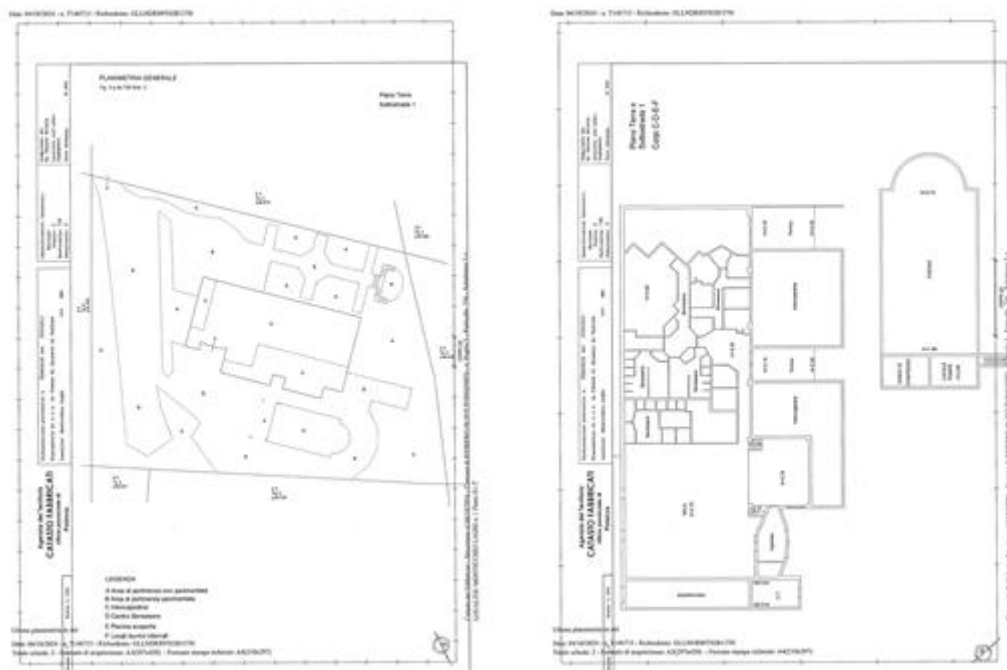
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sala polivalente, discopub e centro benessere.	955,00	x	100 %	=	955,00
Totale:	955,00				955,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento nel territorio comunale di Rionero in Vulture, come anche in territori comunali confinanti aventi caratteristiche simili, è emersa la carenza di atti di compravendita e/o locazione, tali da consentire una metodologia estimativa di tipo comparativo. Inoltre nella banca dati OMI del comune non sono presenti quotazioni riferite a tipologia edilizia di tipo turistico ricettiva. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

Si precisa che la struttura può essere utilizzata esclusivamente ad albergo in quanto, considerato il contesto appetibile dal punto di vista turistico-ricettivo, il cambio di destinazione non si riterrebbe economicamente conveniente. Ad ogni buon conto, per quanto riguarda il vincolo di destinazione visibile in ispezione ipotecaria (rep. 41629 di repertorio, trascritta il 03/07/2002 a Potenza ai nn. rg. 12196 rp.10020), si fa presente che tale atto vincolava al mantenimento della destinazione originaria delle opere per almeno 15 anni e, quindi, fino al 2017.



Ciò premesso, l'immobile viene valutato con la destinazione d'uso autorizzata (complesso alberghiero).

È stato utilizzato come riferimento il prezziario DEI 2024, capitolo D8, edilizia terziaria, complesso alberghiero. Si è estrapolato il dato riferito al costo di realizzazione di albergo a 3 stelle. Il compendio da stimare era stato identificato come hotel 4 stelle, ma si ritiene che le caratteristiche di una struttura ricettiva progettata oltre un ventennio fa possano essere più assimilabili alle 3 stelle odierne.

Il costo indicato sul DEI è riferito a camera (euro 66.432,00). La camera tipo ha una superficie lorda di circa 25 mq, pertanto il costo a mq per la realizzazione dell'edificio è rapportabile a €/mq 2.657,28 arrotondato a €/mq 2.650,00.

L'edificio ha una superficie lorda complessiva di circa mq 955, in allegato la determinazione della consistenza ragguagliata ai sensi del DPR 138/98.

VALORE EDIFICIO:

955 mq x 2.650 €/mq = **2.530.750 Euro** (valore a nuovo)

A tale valore occorre detrarre la vetustà.

Il deprezzamento per vetustà rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = [(A+20)/140] - 2.86$$

con:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

Con riferimento alla durata della vita utile di edifici di questo tipo, in generale in condizioni adeguate di manutenzione essa si attesta intorno ai 100 anni.

L'immobile è stato ultimato nell'anno 2002, pertanto ha 23 anni di vita.

Si ricava che A = 23% e pertanto D= 10.35 a cui corrisponde un deprezzamento complessivo pari al 10,35%.

Oltre alla vetustà va considerato anche lo stato di abbandono e degrado in cui versa lo stabile, (oltre 10 anni di abbandono + degrado fisico/impiantistico /funzionale) per il quale viene considerata una ulteriore riduzione del 40%.

$$2.530.750 \text{ €} - 10,35\% \text{ vetustà} = 2.268.817,37 \text{ Euro}$$

$$2.268.817,37 \text{ €} - 40\% \text{ abbandono-degrado} = 1.361.290,42 \text{ Euro}$$

VALORE TERRENO:

Gli importi indicati nel manuale rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Sono esclusi solamente i costi



relativi al terreno, gli oneri professionali, di urbanizzazione e di allacciamento. Si ritiene di poter determinare tali importi attualizzando il valore di acquisto dei terreni edificabili comprensivi di concessione edilizia per la realizzazione del complesso alberghiero indicato nel già citato atto notaio Simone Beatrice ai nn. rep. 27593: 150.000.000 di lire (centocinquantamiloni).

Occorre convertire i 150.000.000 di lire italiane in euro; si utilizza il tasso di cambio fisso stabilito al momento dell'introduzione dell'euro:

1 euro = 1.936,27 lire

Applicando questa conversione:

$150.000.000 / 1.936,27 = 77.468,53$ Euro

Considerando un'inflazione media annua del 2% accumulata nel tempo, il valore attuale in euro è pari a 134.874,59. Quindi, in termini di potere d'acquisto attuale, quei 150 milioni di lire oggi varrebbero circa 135.000 euro. Tale cifra era riferita all'intero complesso alberghiero, che in questa sede si è scorporato in due lotti distinti, aventi superfici delle aree esterne assimilabili fra loro per estensione.

Ne consegue:

Valore terreno lotto 2 = € 135.000/2 = **67.500 Euro**

Valore edificio + valore terreno = 1.361.290,42 € + 67.500 € = 1.428.790,42 €, in cifra tonda 1.428.000 €.

Valore Lotto 2 = € 1.428.000 (unmilionequattrocentoventottomila)

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato nella misura del 10%. Si propone quindi un **prezzo base d'asta di € 1.285.000 (unmilione duecentottantacinquemila).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.285.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.285.000,00
--	-----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.285.000,00
---	-----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di POTENZA, ufficio del registro di POTENZA, conservatoria dei registri immobiliari di POTENZA, ufficio tecnico di RIONERO IN VULTURE, agenzie: RIONERO IN VULTURE E DINTORNI, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Sala polivalente, discopub, centro benessere.	955,00	0,00	1.285.000,00	1.285.000,00
				1.285.000,00 €	1.285.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.278.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.278.000,00**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Ing. Valerio Zaccagnino



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

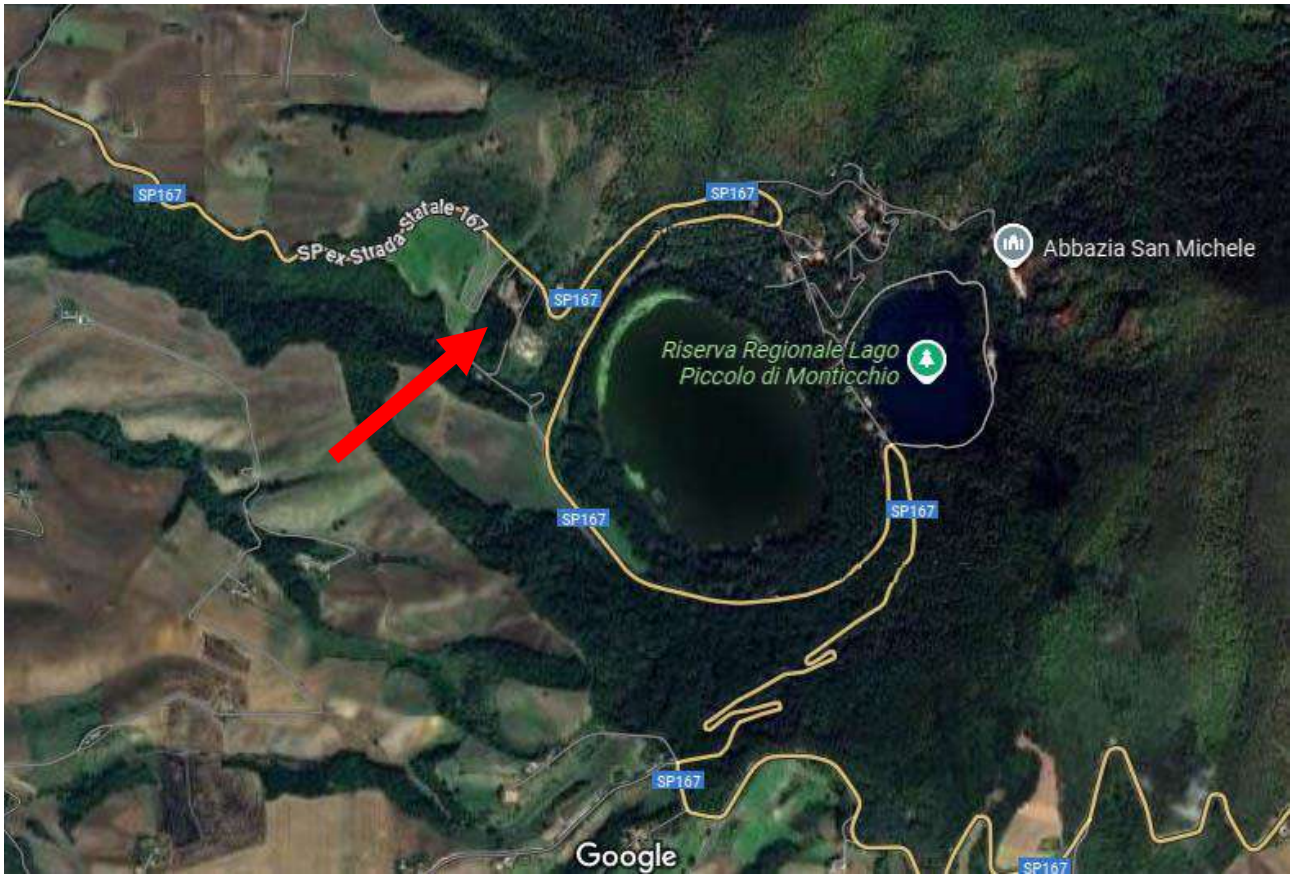


Figura 1. Localizzazione immobile oggetto di indagine. Fonte: Google Maps.



Figura 2. Individuazione dei lotti. Fonte: Geopoi.

MAPPA CATASTALE



Figura 3. Mappa catastale. Fonte: Geopoi.



Figura 4. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto. Fonte: Geopoi

VINCOLI



Figura 5. Cartografia di base. Fonte: RSDI Basilicata.



Figura 6. Vincolo idrogeologico. Fonte: RSDI Basilicata.



Figura 7. Beni paesaggistici art. 142 D. Lgs. 42/2004 - Foreste e boschi.

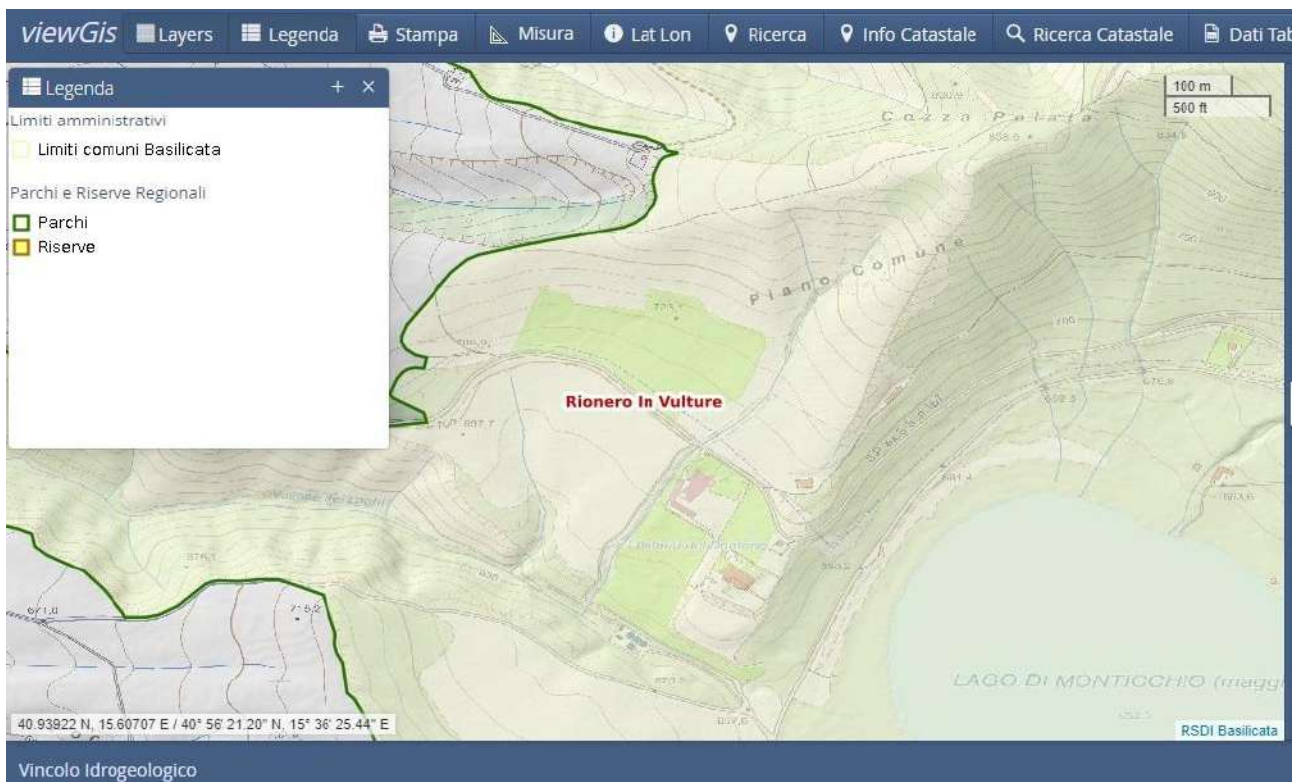


Figura 8. Beni paesaggistici art. 142 c.1 D. Lgs. 42/2004 - Parchi e riserve nazionali o regionali.

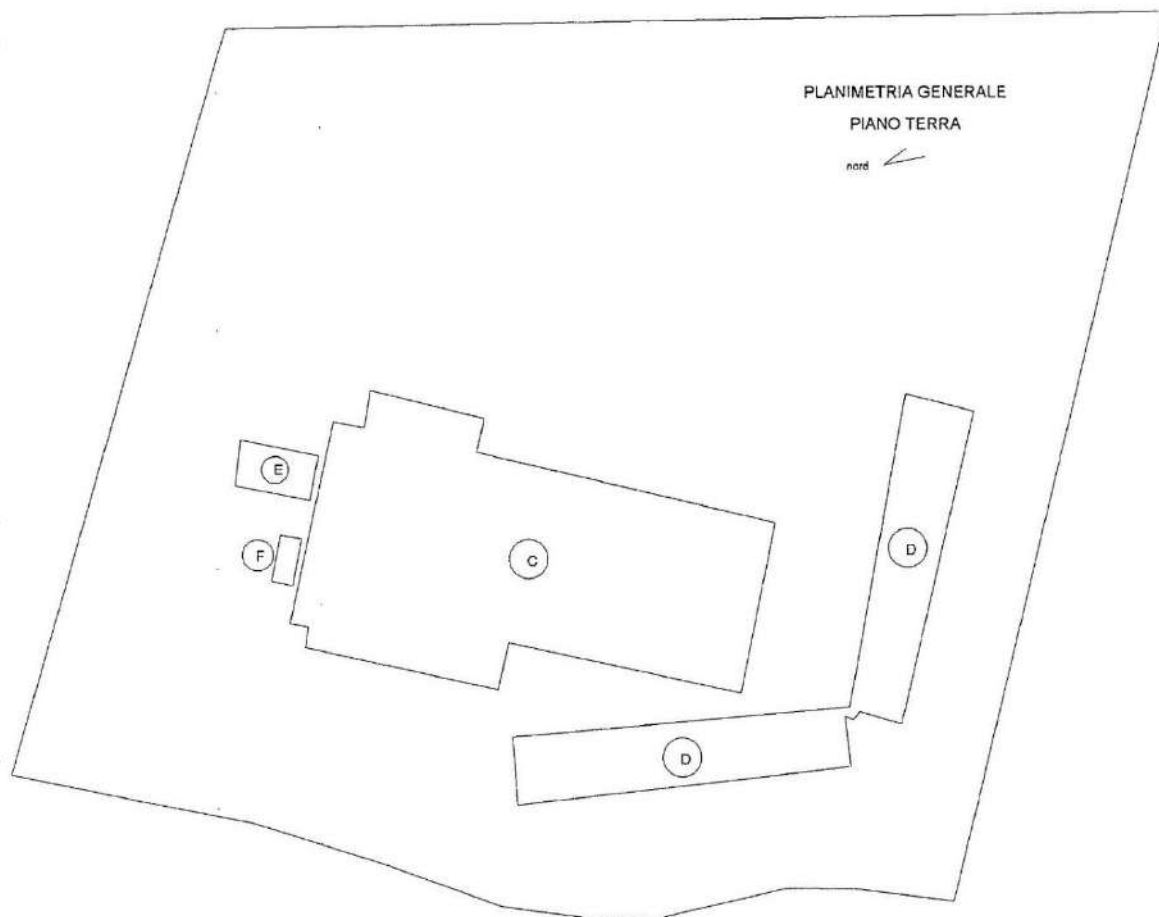


Figura 9. Lotto 1. Piano terra.

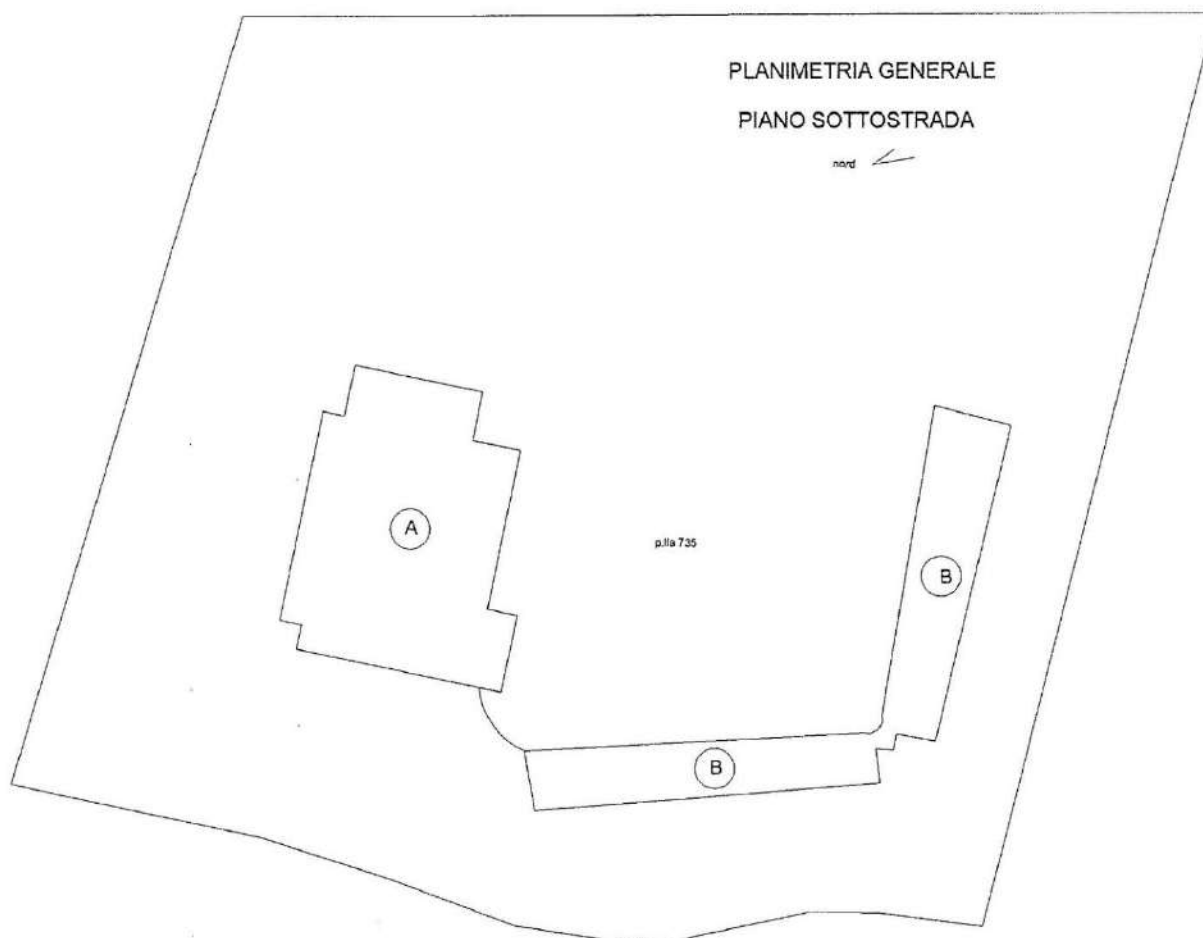


Figura 10. Lotto 1. Piano sottostrada.

LOTTO 1

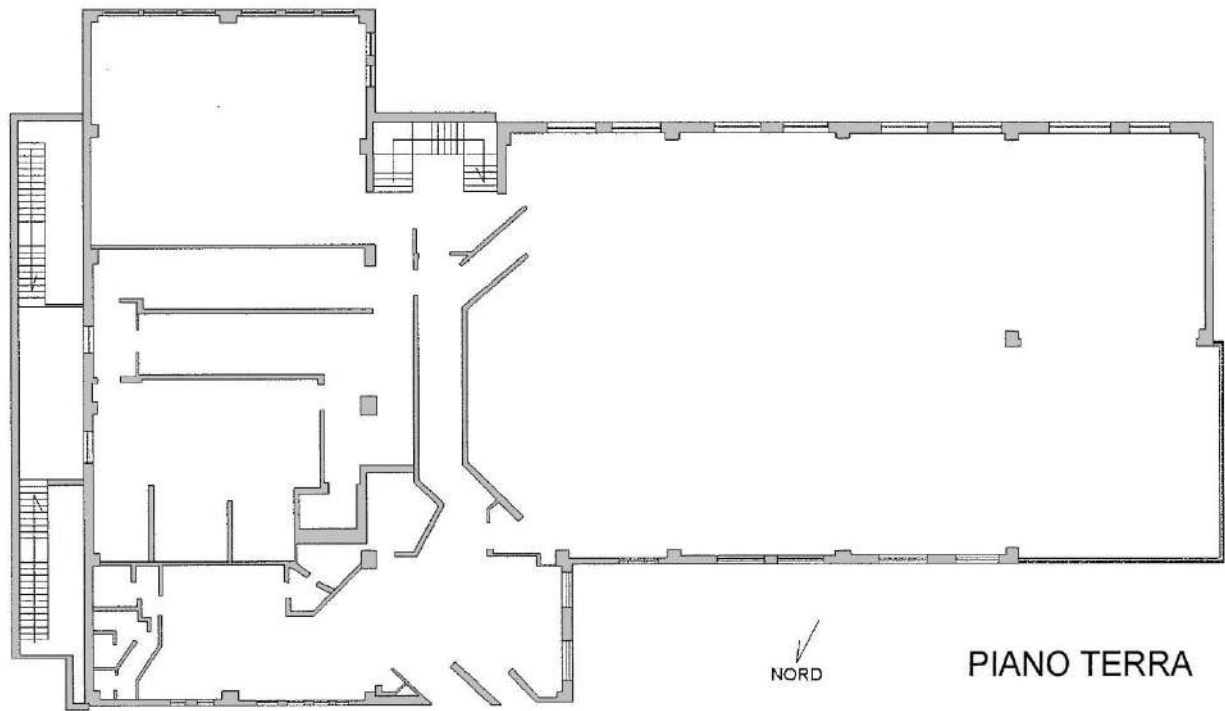


Figura 11. Lotto 1. Corpo C. Planimetria piano terra.

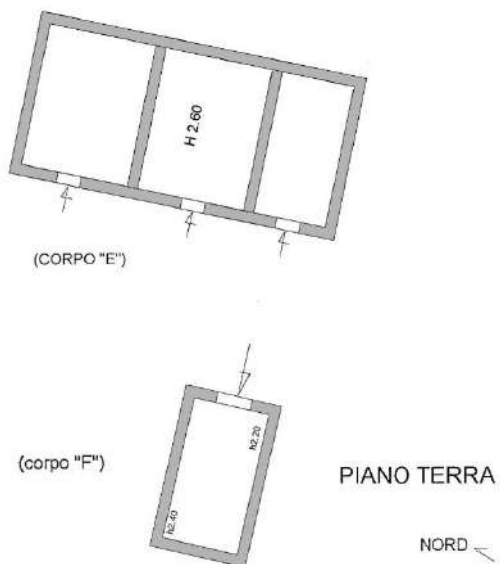


Figura 12. Lotto 1. Corpi E e F.

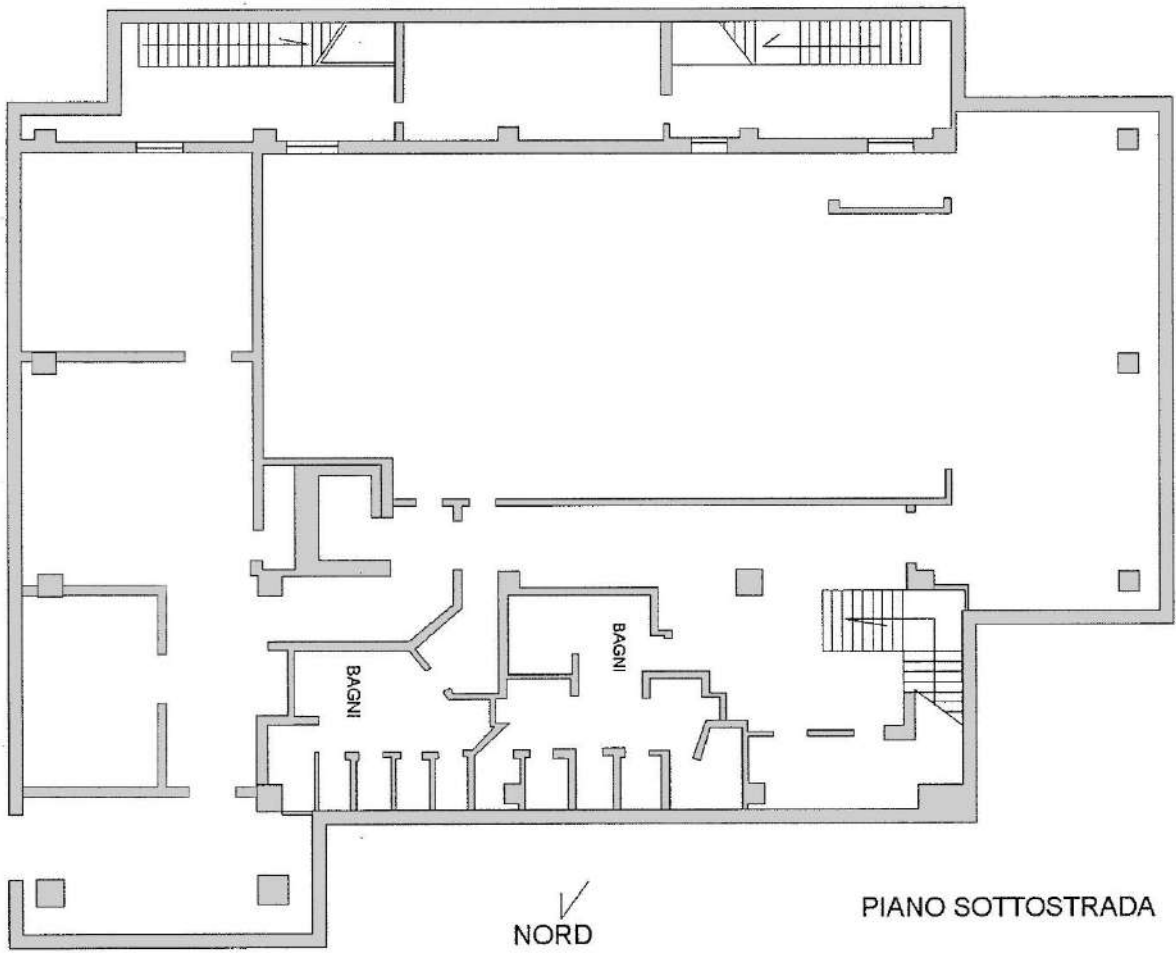


Figura 13. Lotto 1. Corpo A. Planimetria piano seminterrato.

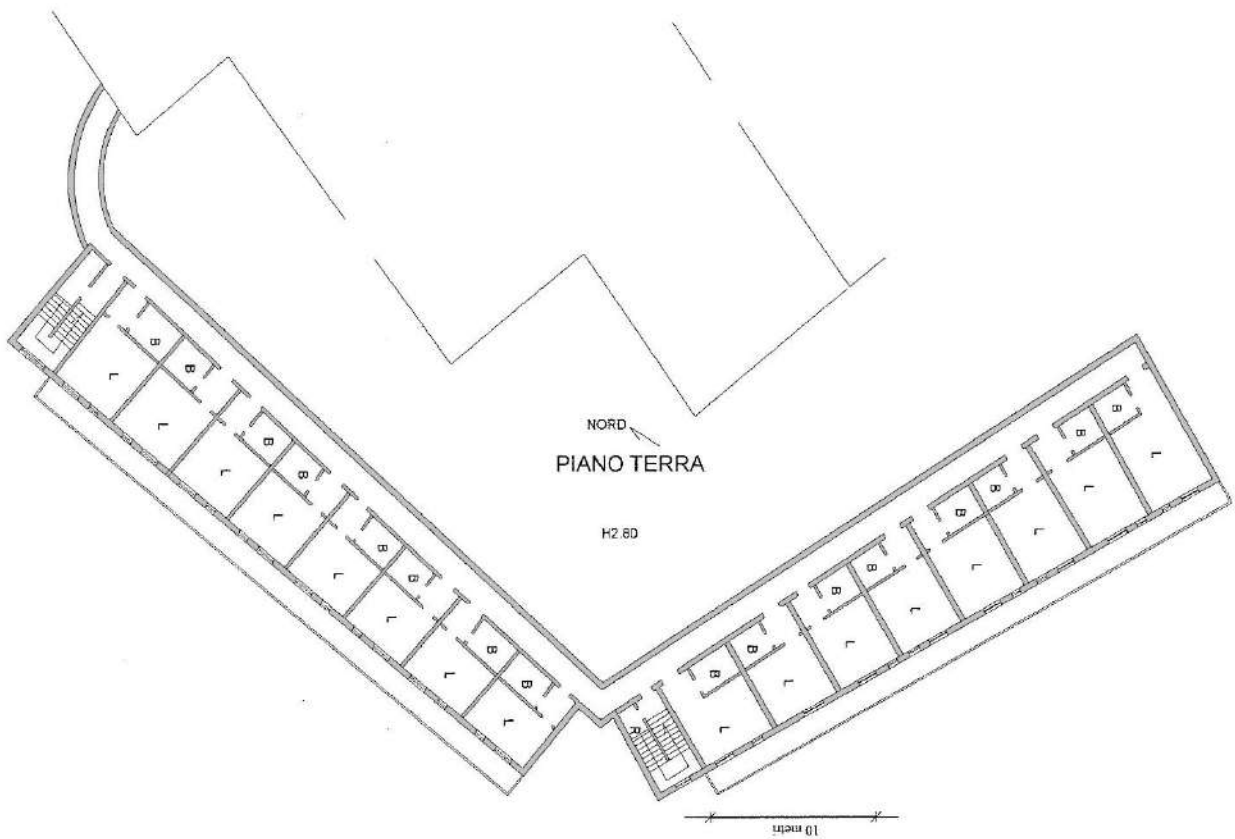


Figura 14. Lotto 1. Corpo D. Planimetria piano terra.



Figura 15. Lotto 1. Corpo B. Planimetria piano sottostrada.

LOTTO 1



Figura 16. Lotto 1. Ingresso principale.



Figura 17. Lotto 1. Prospetto ovest.



Figura 18. Lotto 1. Hall.



Figura 19. Lotto 1. Bar.

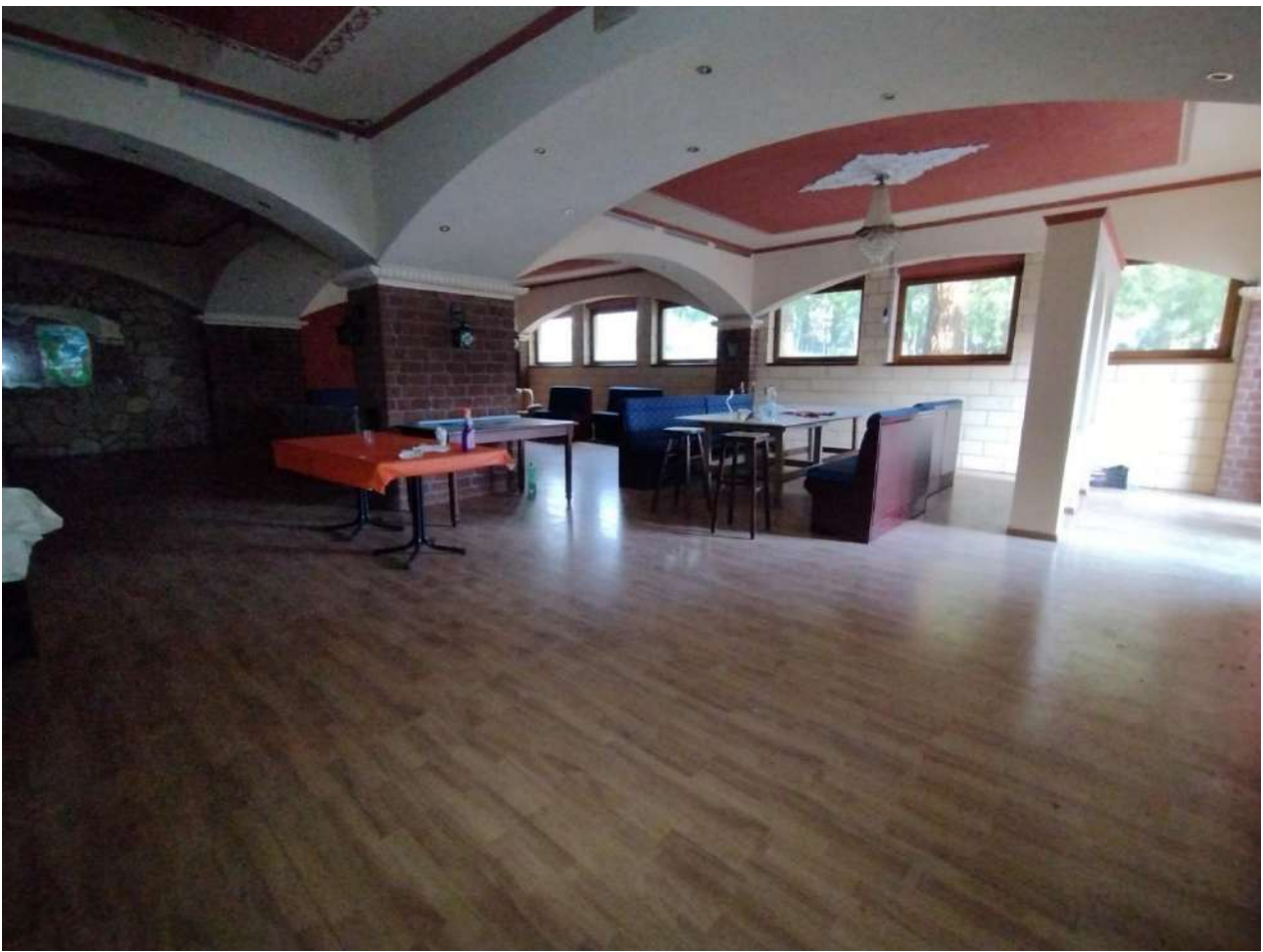


Figura 20. Lotto 1. Zona ristorante.



Figura 21. Zona ristorante.



Figura 22. Lotto 1. Cucina.



Figura 23. Lotto 1. Cucina.



Figura 24. Lotto 1. Sala polifunzionale.



Figura 25. Lotto 1. Sala polifunzionale.



Figura 26. Lotto 1. Sala polifunzionale.



Figura 27. Lotto 1. Sala polifunzionale, particolare copertura.



Figura 28. Lotto 1. Sala polifunzionale, area soggetta a infiltrazioni.



Figura 29. Scala interna di collegamento fra i piani.



Figura 30. Lotto 1. Guardaroba.



Figura 31. Lotto 1. Sala polivalente.

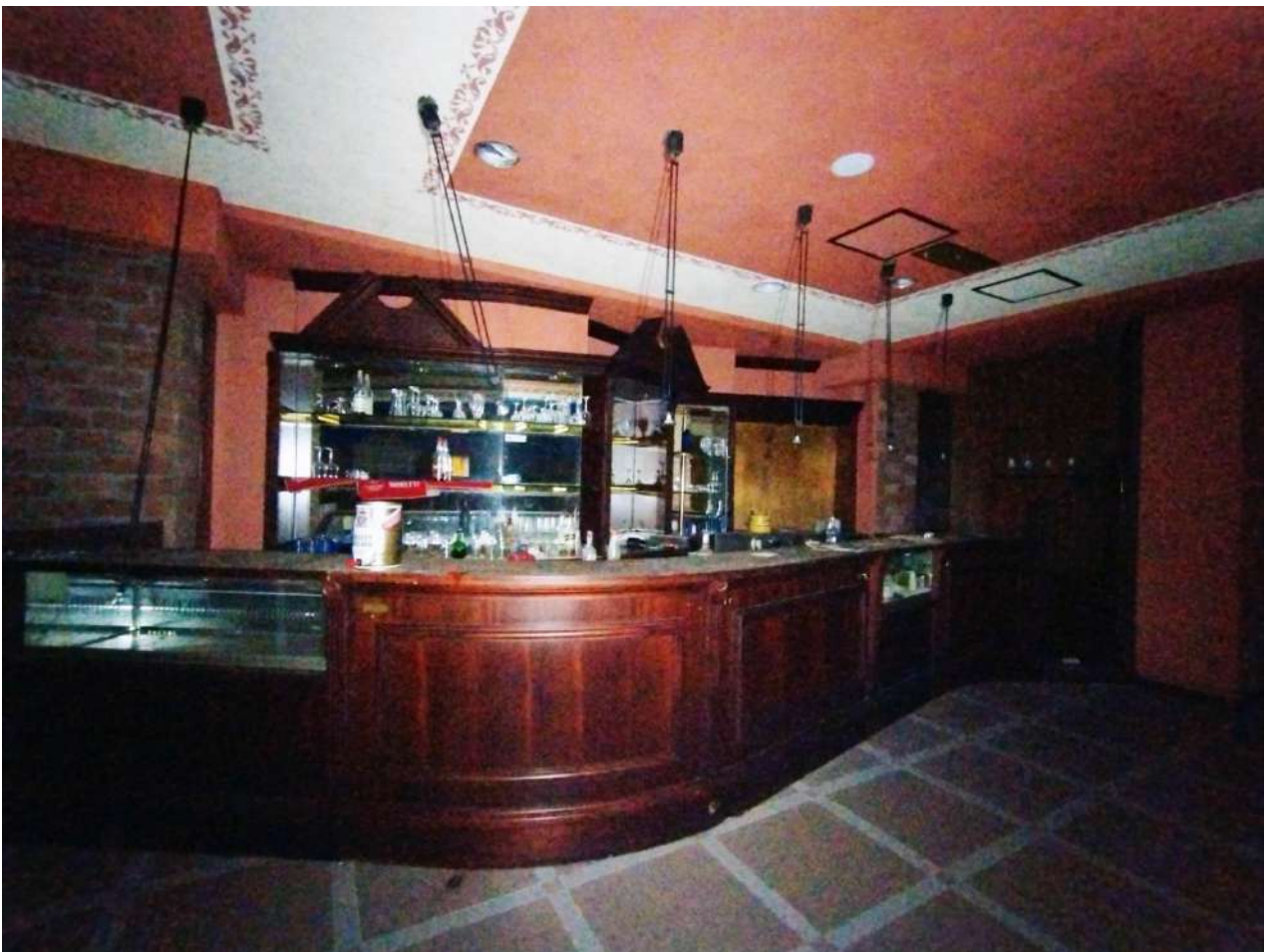


Figura 32. Lotto 1. Angolo bar.



Figura 33. Lotto 1. Palcoscenico.



Figura 34. Lotto 1. Magazzini con celle frigo.



Figura 35. Lotto 1. Cantina.



Figura 36. Lotto 1. Magazzino.



Figura 37. Lotto 1. Piano sottostrada.



Figura 38. Lotto 1. Collegamento fra i due immobili.



Figura 39. Lotto 1. Passerella di accesso alle camere.



Figura 40. Lotto1. Camera tipo.



Figura 41. Lotto 1. Camera tipo, balcone e condizionatore.



Figura 42. Lotto 1. Corte esterna.



Figura 43. Lotto 1. Corte esterna.



Figura 44. Lotto 1. Corte esterna, fontana e gazebo.



Figura 45. Lotto 1. Corte esterna.

LOTTO 2

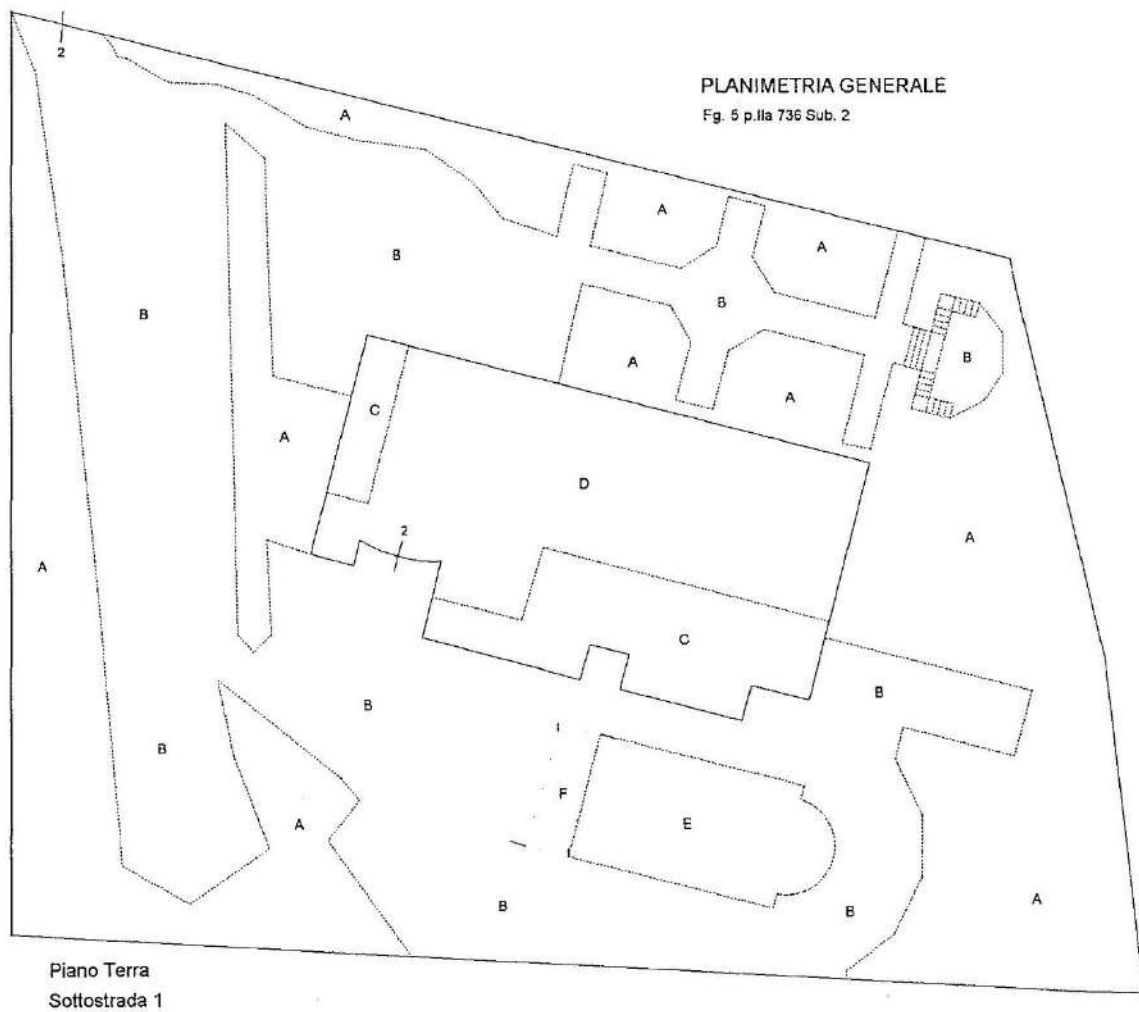
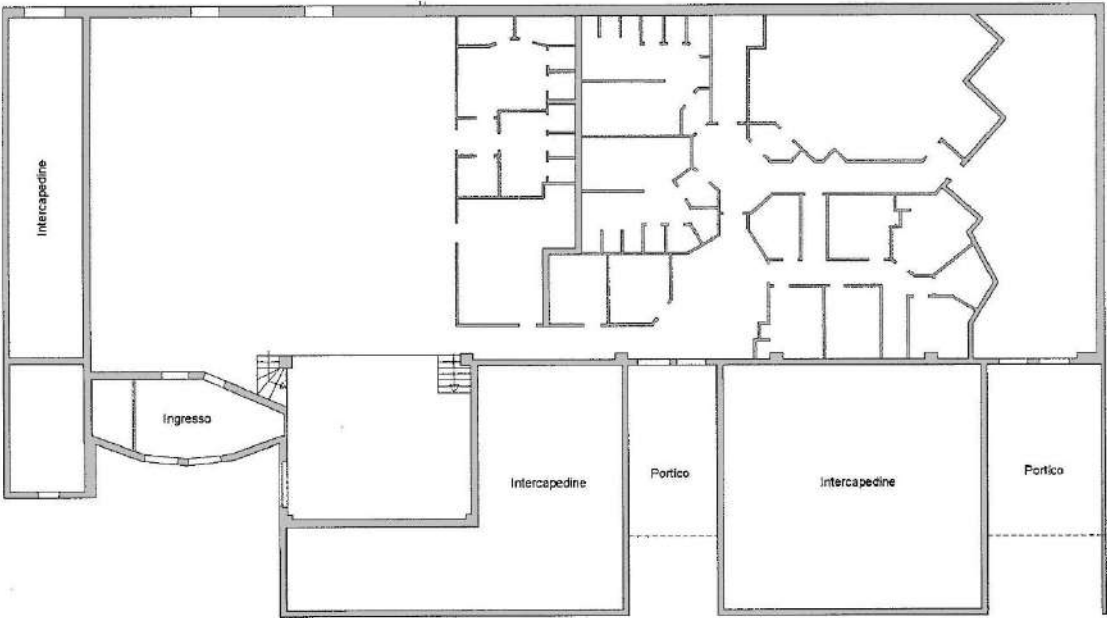
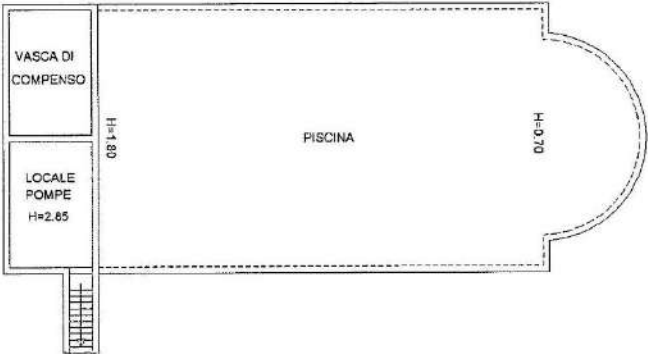


Figura 46. Lotto 2. Planimetria generale.

Planimetria Lotto 2 Piano Terra



10 metri



LOTTO 2



Figura 47. Lotto 2. Ingresso principale.



Figura 48. Lotto 2. Sala principale.



Figura 49. Lotto 2. Sala principale.



Figura 50. Lotto 2. Sala principale, doppia altezza.



Figura 51. Lotto 2. Sala principale.



Figura 52. Lotto 2. Sala principale, particolare controsoffittatura.



Figura 53. Lotto 2.

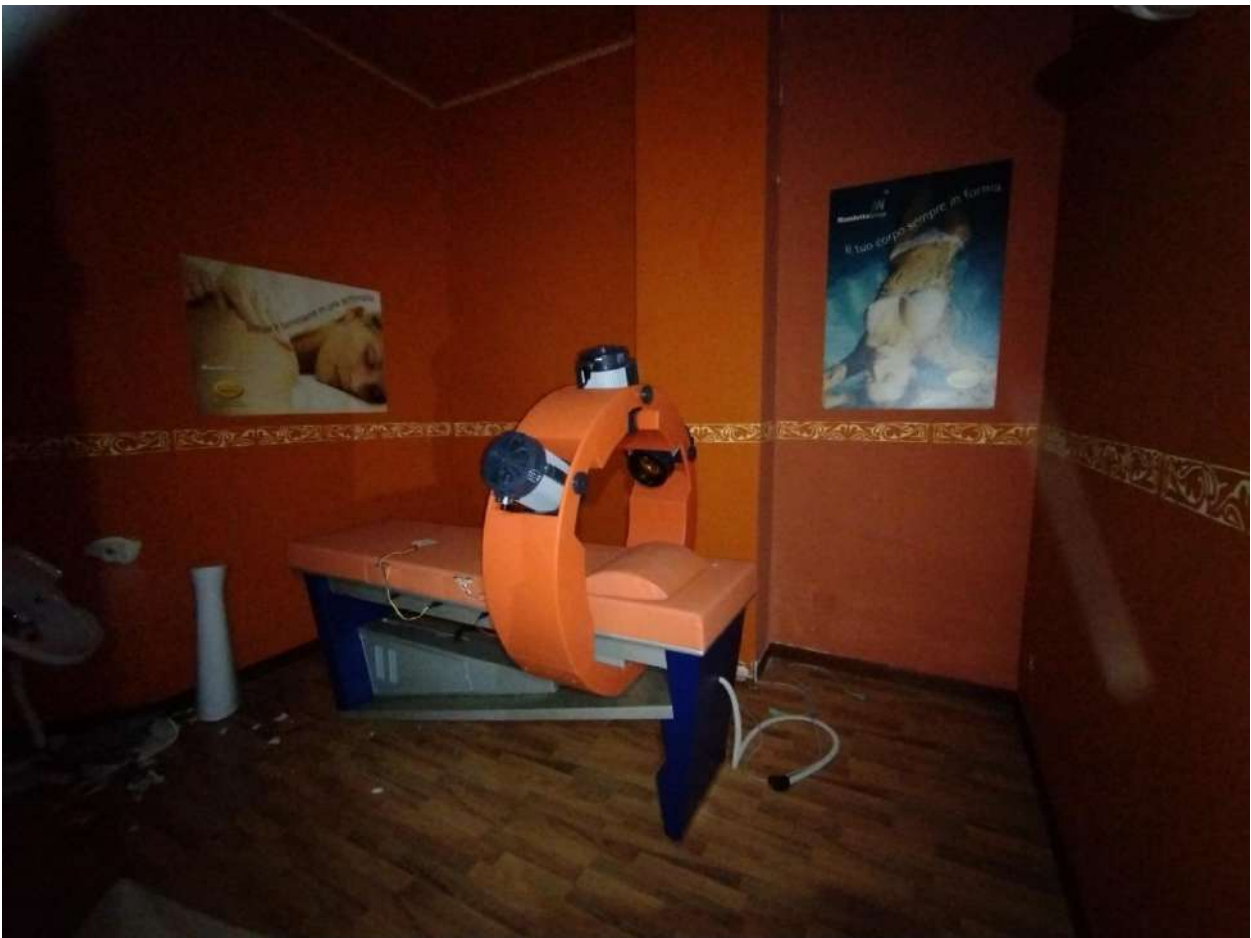


Figura 54. Lotto 2.

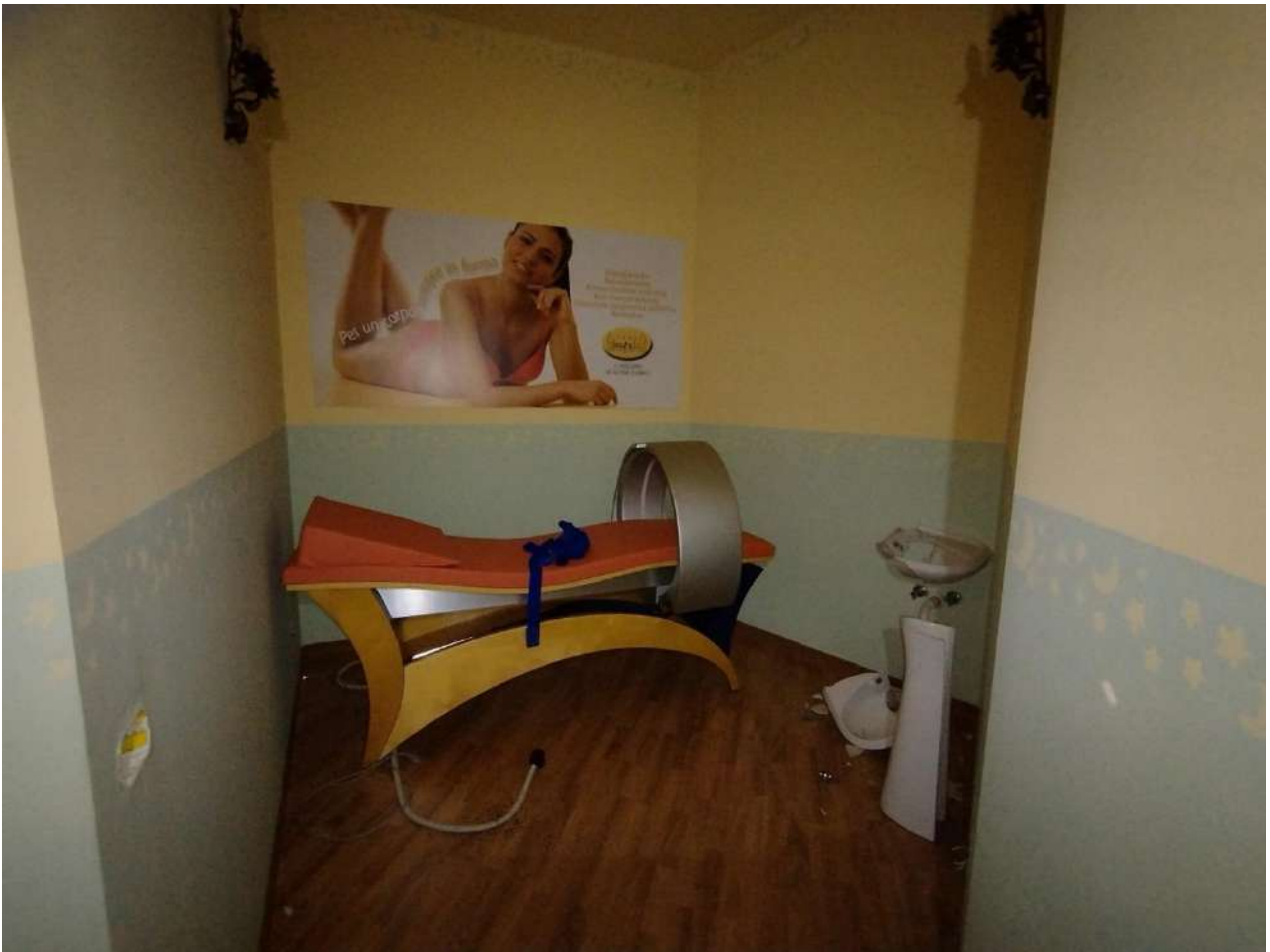


Figura 55. Lotto 2.



Figura 56. Lotto 2.



Figura 57. Lotto 2.



Figura 58. Lotto 2. Bagno turco.



Figura 59. Lotto 2. Vasca idromassaggio.



Figura 60. Lotto 2. Servizi igienici.



Figura 61. Lotto 2. Servizi igienici.



Figura 62. Lotto 2. Palestra.



Figura 63. Lotto 2. Punto di belvedere.



Figura 64. Lotto 2. Punto di belvedere.



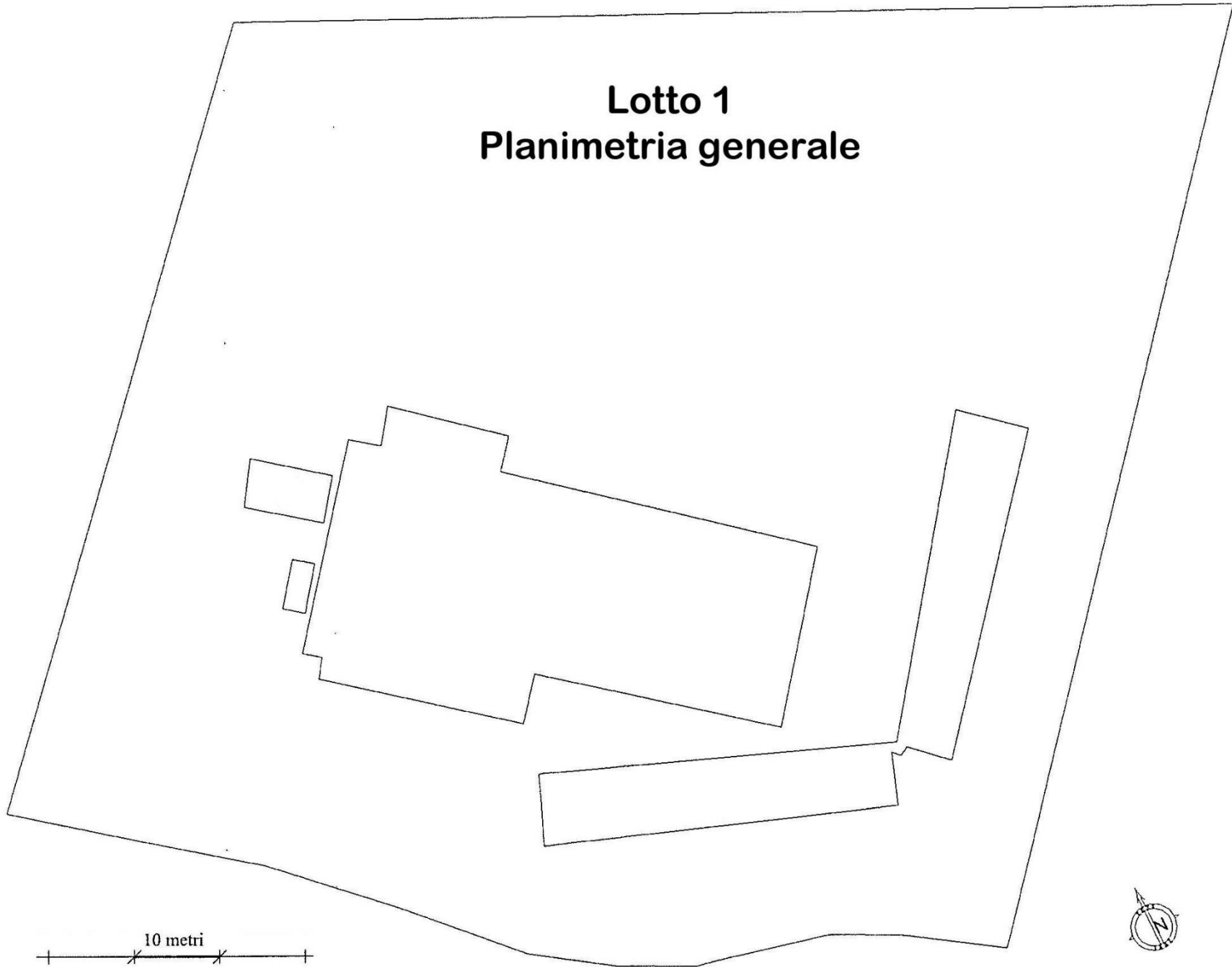
Figura 65. Lotto 2. Piscina.



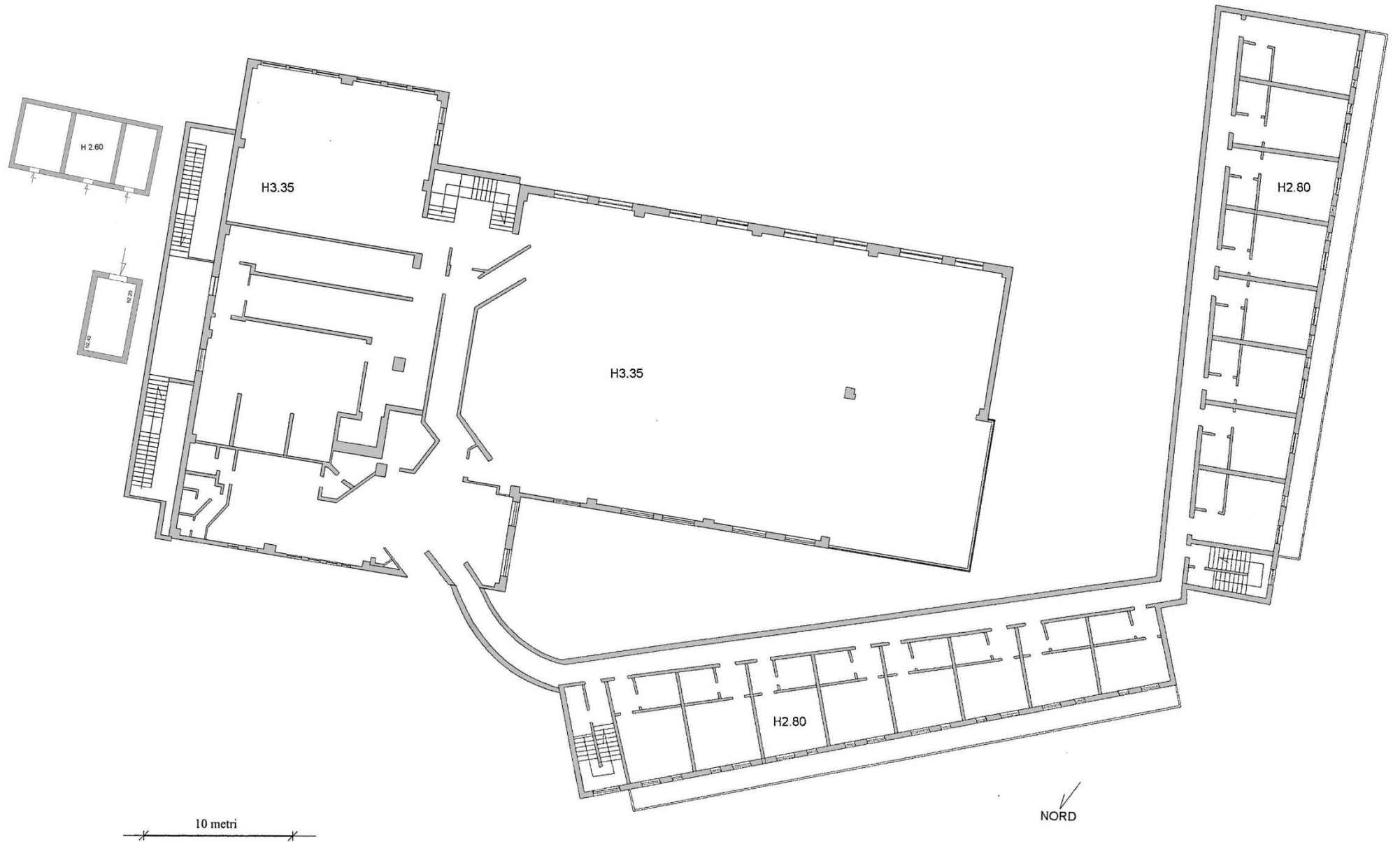
Figura 66. Lotto 2. Piscina.

Lotto 1

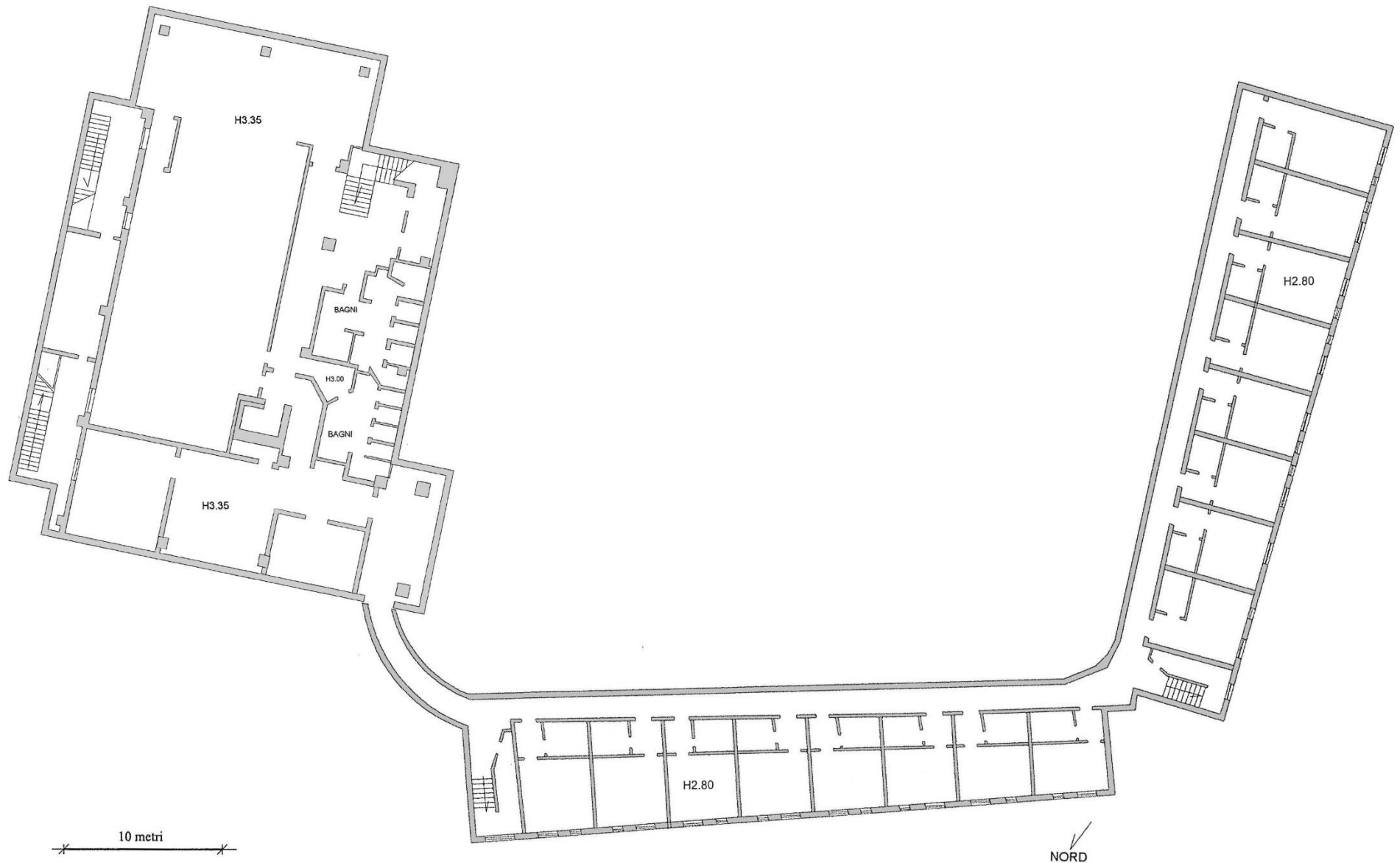
Planimetria generale



Planimetria Lotto 1 Piano Terra

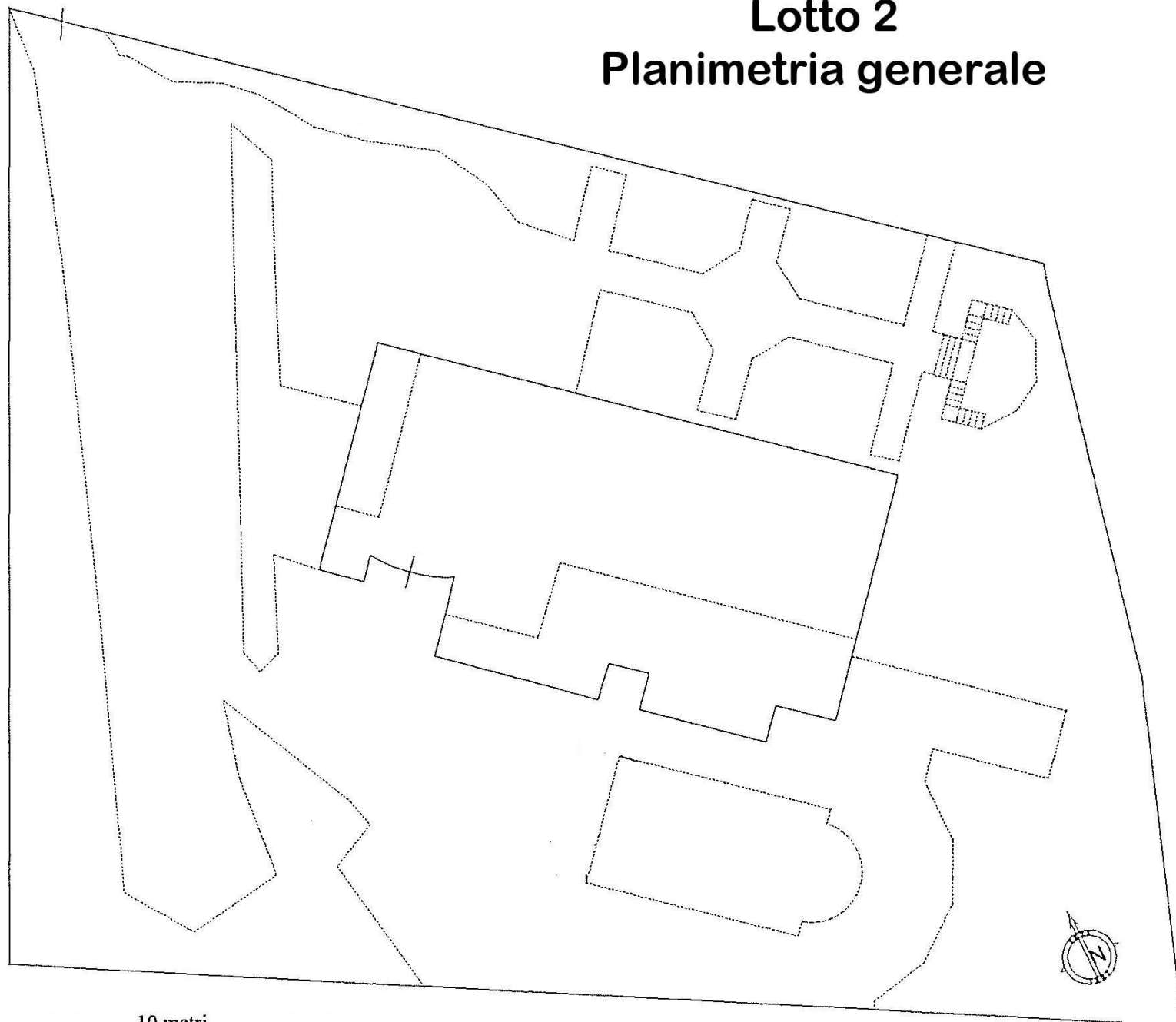


Planimetria Lotto 1 Piano Sottostrada



Lotto 2

Planimetria generale



10 metri

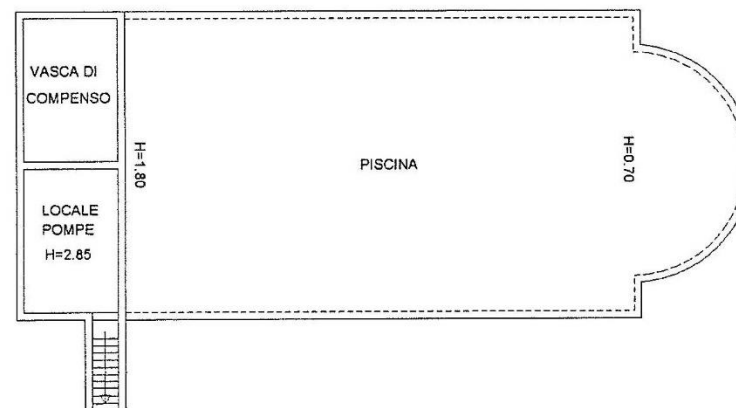


Planimetria Lotto 2 Piano Terra

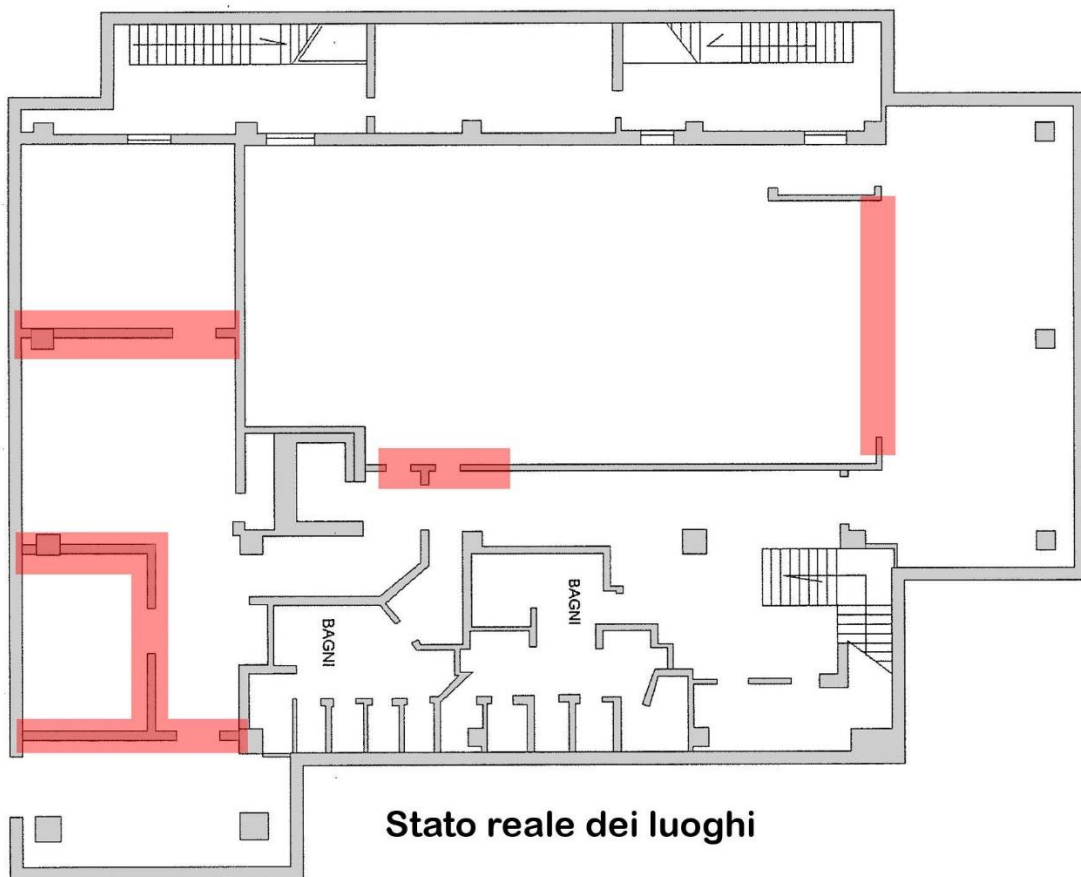
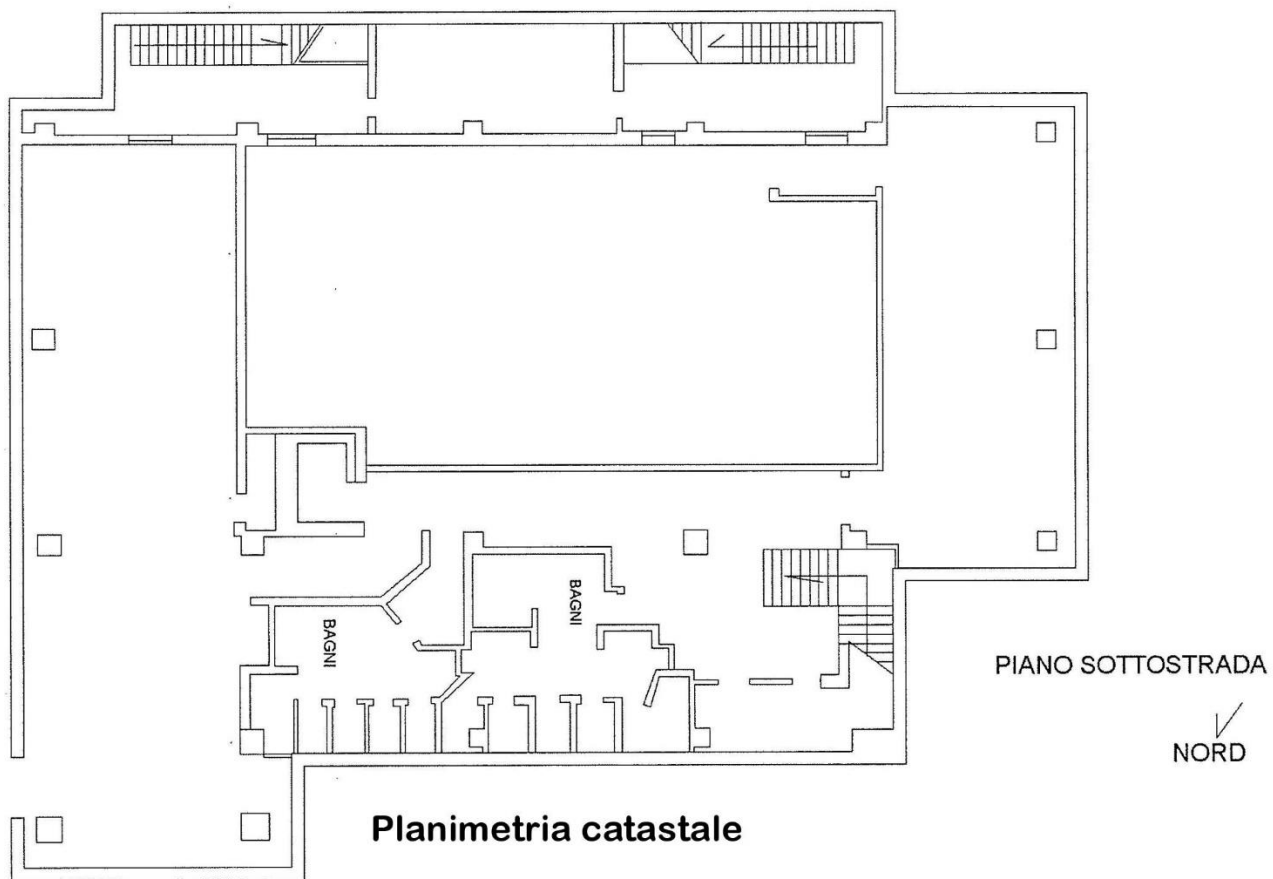


10 metri

A horizontal scale bar with tick marks at each end, representing a length of 10 meters.

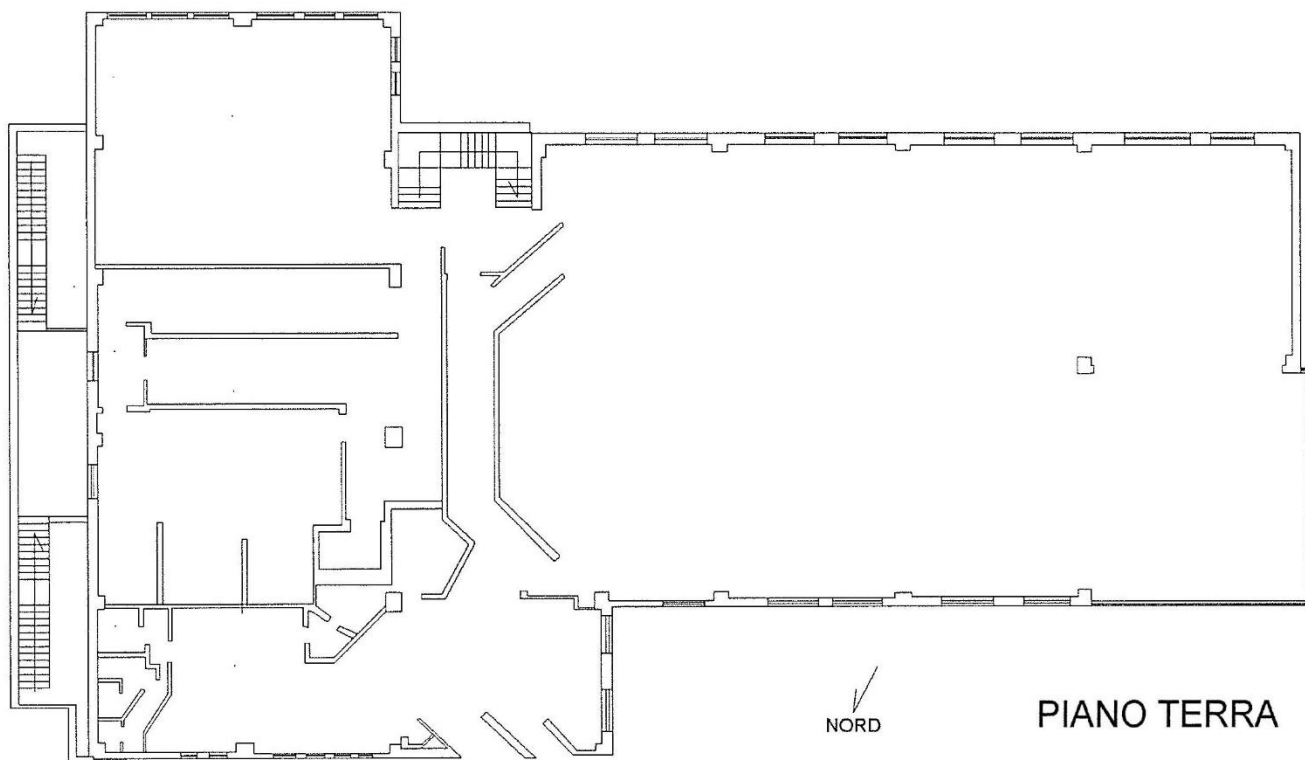


Lotto 1 - Raffronto planimetria catastale/stato dei luoghi

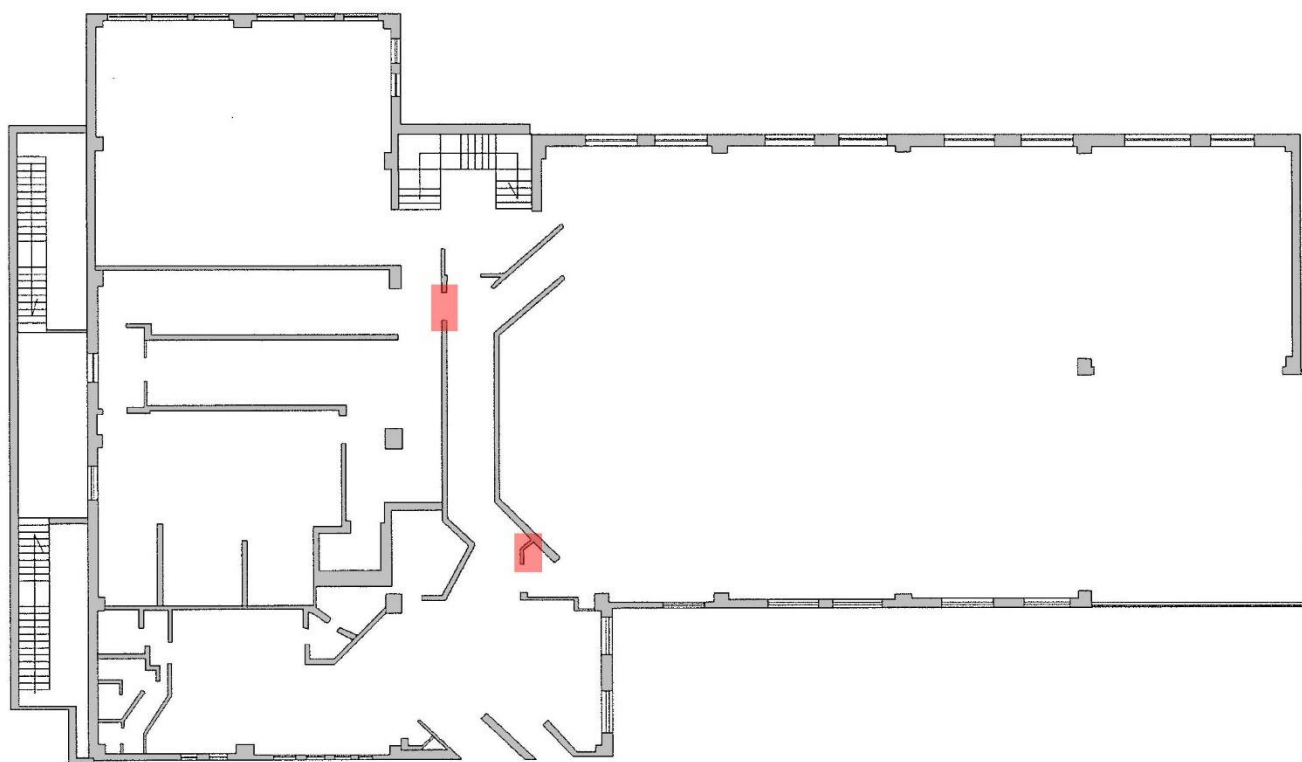


 **Difformità rilevate**

Lotto 1 - Raffronto planimetria catastale/stato dei luoghi



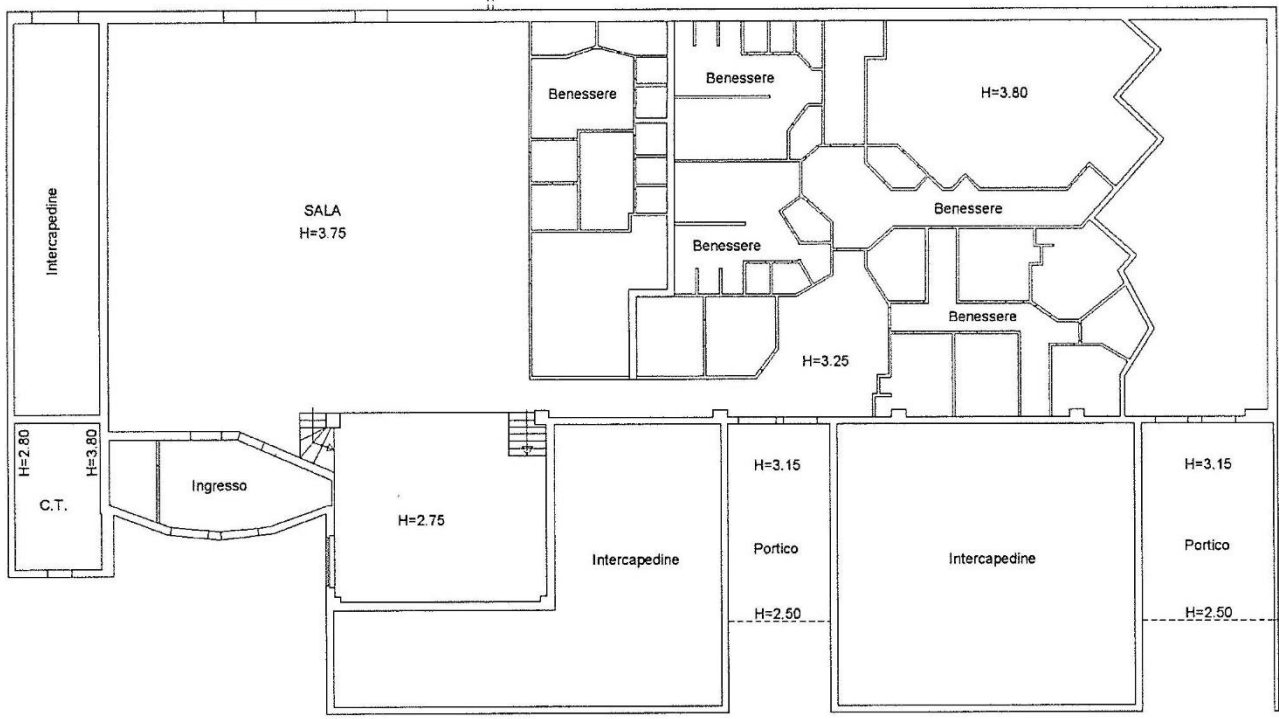
Planimetria catastale



Stato reale dei luoghi

 **Difformità rilevate**

Lotto 2 - Raffronto planimetria catastale/stato dei luoghi



Planimetria catastale

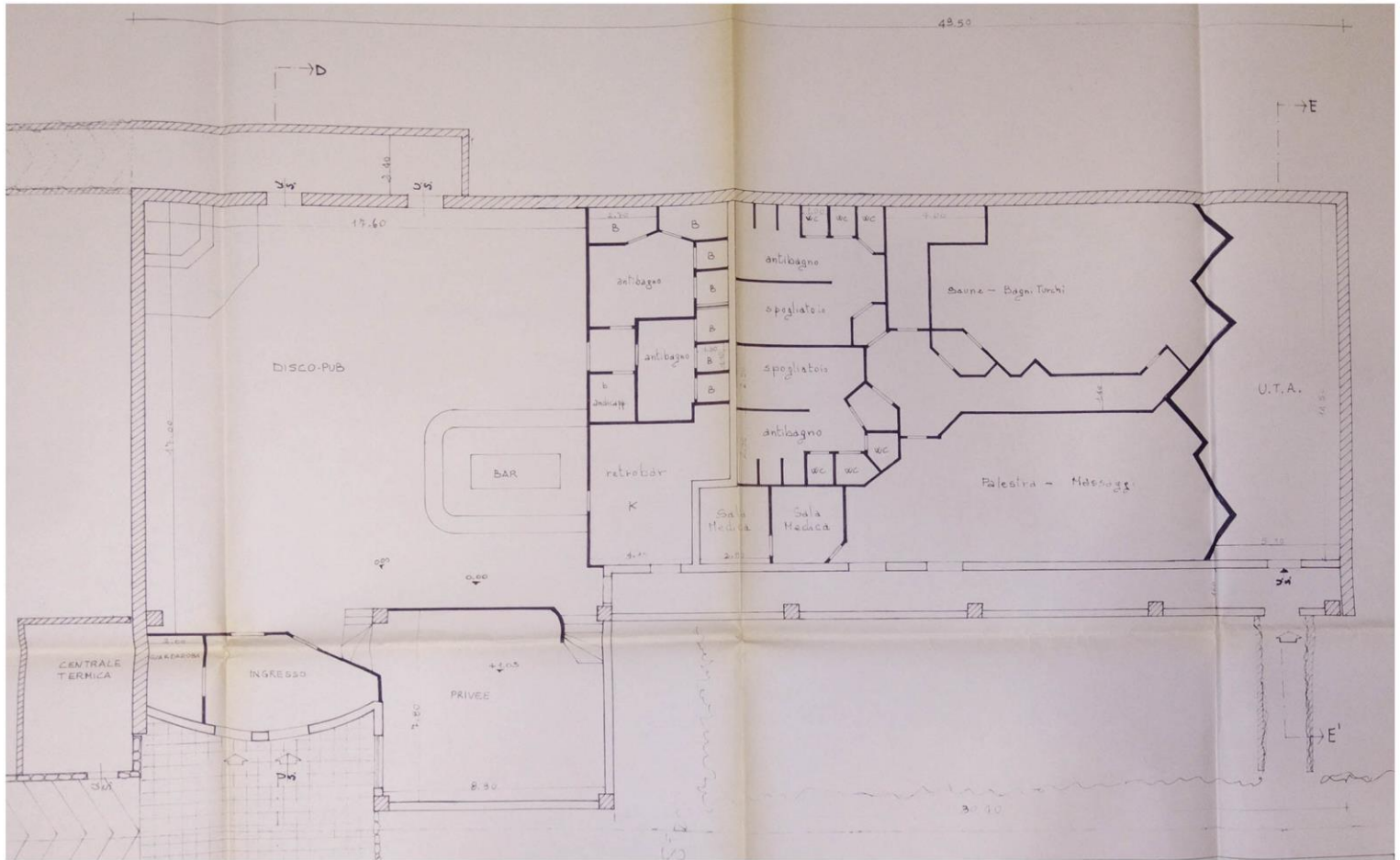
Piano Terra



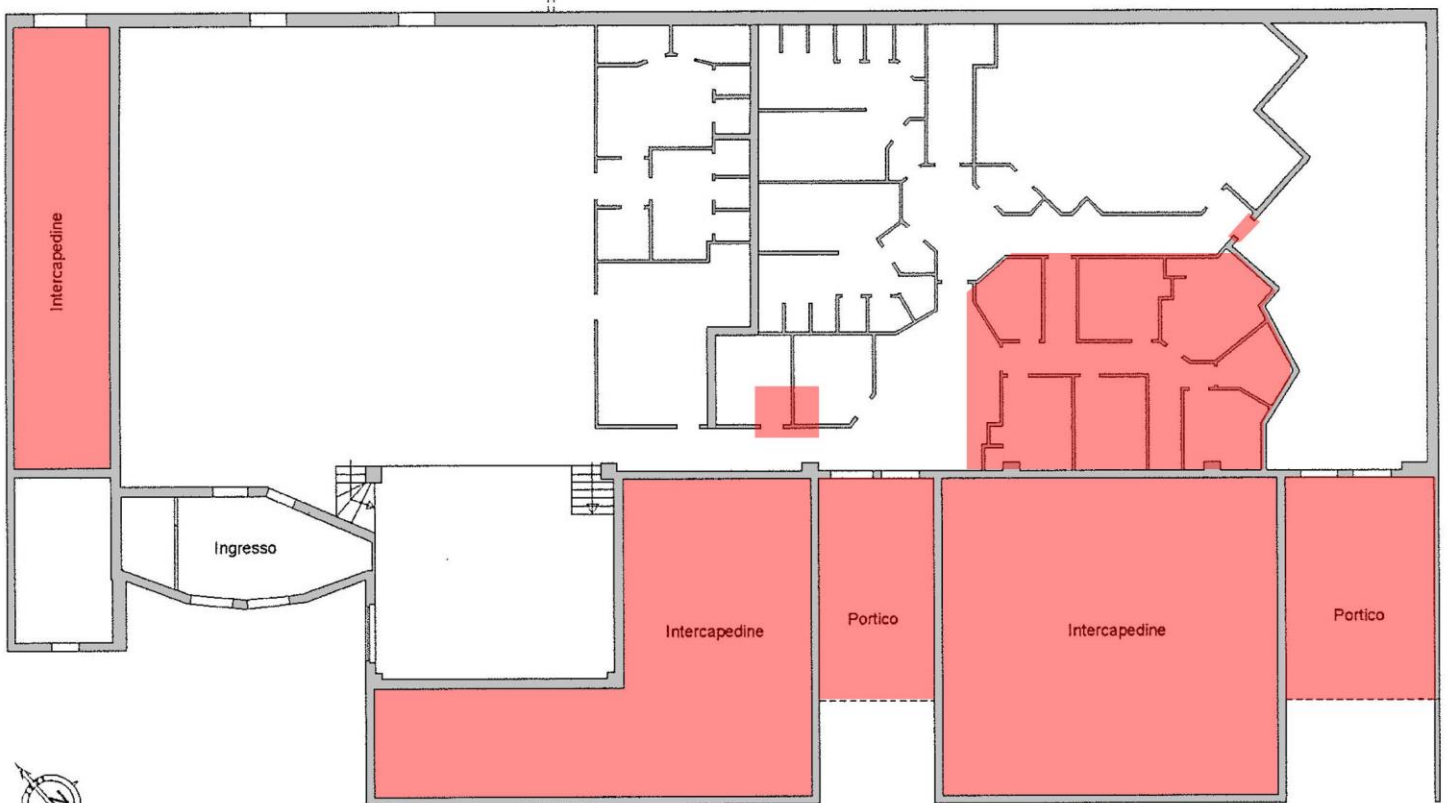
Stato reale dei luoghi

 **Diffinità rilevate**

Lotto 2 - Raffronto progetto approvato/stato dei luoghi



Progetto approvato



Piano Terra

Stato reale dei luoghi



Difformità rilevate

Oggetto: Esecuzione Immobiliare proc. n. 107/2024 RGE. Integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Il sottoscritto Ing. Valerio Zaccagnino, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nel procedimento indicato in oggetto, intende con la presente integrare la relazione tecnica depositata in data 28/04/2025, ai fini di un più puntuale inquadramento urbanistico e funzionale dei beni immobili oggetto di stima.

In particolare, si specifica quanto segue:

Nel contesto della configurazione attuale dei fondi oggetto di stima, l'accesso al Lotto 1 (mappale 735) può avvenire tramite due strade private che comunicano con la SP ex Strada Statale 167 (A e B nell'immagine che segue), mentre al Lotto 2 (mappale 736) si accede esclusivamente attraverso una delle suddette strade (B). Tale via ricade in parte sul Lotto 1 e in parte sul mappale 815 (intestato ad altra ditta), correndo parallela al confine dei mappali genera una servitù di passaggio. È riportata graficamente nel progetto approvato ed è rappresentata solo parzialmente in mappa catastale con un tratteggio. Non sembra esserci un atto registrato che definisca la servitù, ma lo stato dei luoghi, autorizzato con regolari concessioni edilizie, è requisito sufficiente per la sua validità.

Pertanto, ai fini della commercializzazione coattiva dei beni e della corretta rappresentazione dei diritti reali esistenti, si evidenzia che:

- il Lotto 2 è da considerarsi beneficiario di una servitù di passaggio (pedonale e carrabile) esercitata sul Lotto 1 e sul mappale 815 del foglio 5;
- il Lotto 1 e il mappale 815 risultano e rimarranno gravati da servitù passiva di passaggio a favore del Lotto 2.

A supporto della presente integrazione, si allega planimetria con indicazione grafica del tracciato della servitù.



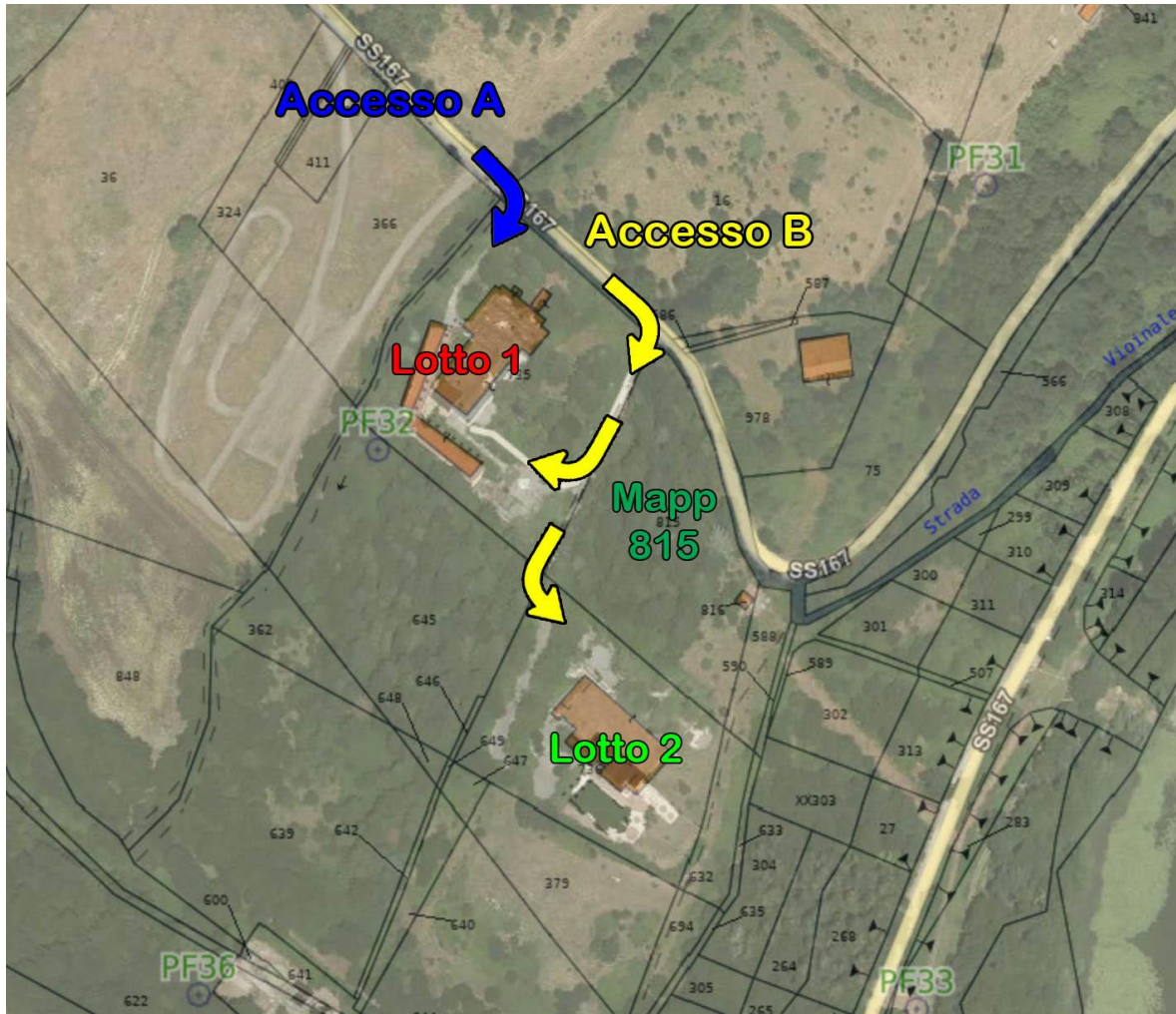


Figura 1. Lotti 1 e 2 e rispettivi accessi.



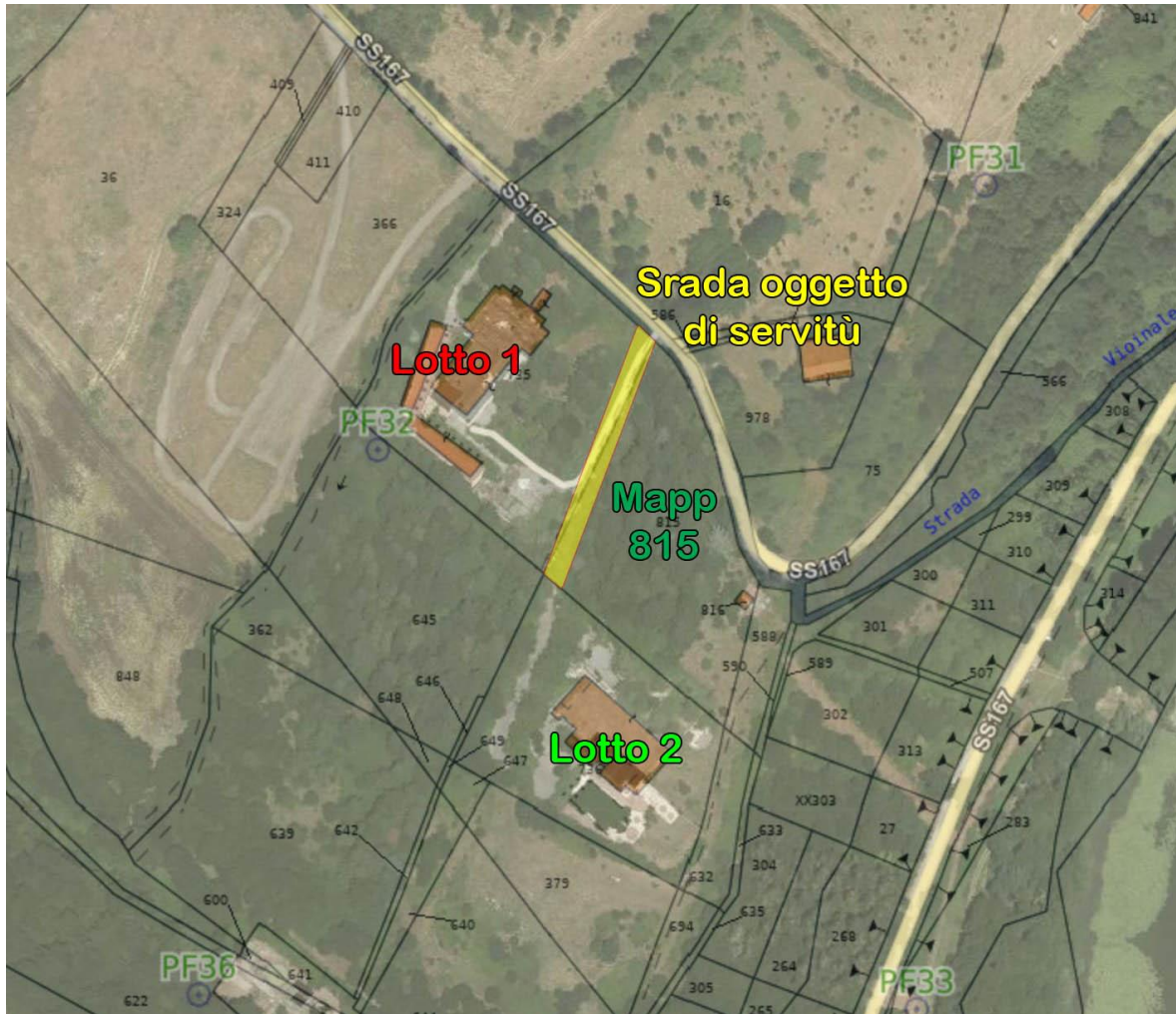


Figura 2. In giallo il tracciato della servitù.

27/05/2025

Con osservanza,

il CTU,
ing. Valerio Zaccagnino

