

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE FALLIMENTARE



CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO N. 67/2014

“ ”

G.D. DOTT. GIORGIO JACHIA



CURATORI:

AVV. GIOVANNI NOSCHESI

AVV. ANDREA SCARANO

SALERNO, 03 MARZO 2020

I C.T.U.

ing. Pasquale Cioffi



ing. Tommaso Contaldi



ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

1. PREMESSA:

I sottoscritti ingg. Pasquale Cioffi e Tommaso Contaldi, iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno rispettivamente, al n. 4732 ed al n. 4862, con studio in Salerno al Viale dei Pioppi, 28/b ed alla Via Francesco Paolo Volpe, 2, a seguito della giusta richiesta di nomina del 21/02/2019, come autorizzata dal Ill.mo G.D. in data 28/02/2019, sono stati designati, quali Consulenti Tecnici al fine di identificare i beni, provvedere alla verifica della conformità urbanistica e alla stima degli stessi, il tutto con riferimento ai beni immobili in testa alla società fallita

2. OPERAZIONI PERITALI:

Le attività peritali necessarie alla redazione della perizia di stima dei beni immobili in testa alla società fallita “ono state caratterizzate da molteplici attività di fatto “accompagnate” da difficoltà dovute all'inerzia dei Comuni nel fornire le dovute risposte alle istanze di accesso agli atti inoltrate e alle richieste di rilascio certificati; questi ostacoli, come rilevati nel corso delle operazioni peritali, seppur scrupolosamente affrontati di volta in volta, hanno purtroppo causato una inevitabile dilazione dei termini di consegna dell'elaborato di stima.

Per comprendere l'insieme delle attività esperite è opportuno procedere, preliminarmente, a una breve disamina delle stesse.

Gli scriventi, in ottemperanza all'incarico ricevuto, hanno contestualmente iniziato le operazioni peritali nel mese di Marzo 2019, concentrando le proprie attività sui beni immobili indicati nel verbale di assemblea del 01/08/2018, identificato dal repertorio n. 26033 e dal raccolta n. 12021 - (cfr. allegato A0), redatto innanzi al notaio Roberto Orlando a mezzo del quale la fallita società “

” veniva rimessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento del compendio aziendale **oggetto di conferimento** ed identificato con il nome di

la società

piena proprietà del ramo di azienda, corrente in Forenza alla contrada Reddito degli Angeli, avente ad oggetto l'attività di servizio al turismo e all'accoglienza, albergo, ristorante e affittacamere e comprensivo dei beni come identificati nell'atto rogato per notaio Francesco Zotta in data 30/01/2014 e rubricato al repertorio n. 20568 e raccolta n. 11882 - (cfr. allegato A2).

Tali beni, trasferiti al fallimento in forza del richiamato atto di retrocessione, venivano di fatto, in pari data, concessi a titolo di affitto alla società, denominati

giusto contratto di Affitto d'Azienda Commerciale, sottoscritto, sempre alla presenza del notaio Roberto Orlando, in data 01/08/2019 e identificato dai nn. di repertorio 26034 e di raccolta 12022, tra la “, in persona dei curatori avv.ti Noschese Giovanni e Andrea Scarano, e la

richiamata società

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

In particolare, gli scriventi CTU, anche alla presenza della sig.ra Mariangela Lamiranda, in qualità di rappresentate della società “ conduttrice dei richiamati beni, il giorno 29 Marzo 2019 davano inizio alle operazioni peritali e, contestualmente, provvedevano ad eseguire una ricognizione generale dei luoghi, verificando, per ciascun bene per quanto possibile considerata la complessità del compendio immobiliare, la corrispondenza rispetto la documentazione disponibile, lo stato di possesso degli stessi e la conformità tra lo stato descritto nelle schede planimetriche catastali, acquisite presso l’archivio dell’Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio – Catasto fabbricati, e lo stato di fatto.

Successivamente, gli scriventi hanno eseguito ulteriori accessi ai luoghi oggetto di stima, il tutto come descritto nei verbali sottoscritti dagli intervenuti, al fine di esperire le necessarie operazioni materiali di misurazione e rilievo delle consistenze immobiliari ed acquisizione della documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi, attività propedeutica all’incrocio e confronto delle informazione reperite presso le P.A. al fine di accertare la conformità urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare. Il tutto come indicato nei verbali di accesso allegati alla presente (cfr. allegato B).

Al termine di dette attività preliminari, gli scriventi hanno proceduto alle opportune ricerche presso gli uffici delle pubbliche amministrazioni per visionare ed estrarre copia della documentazione necessaria all’accertamento dell’effettiva proprietà e per reperire le informazioni utili alla stesura del presente elaborato.

In particolare, i CTU dapprima si sono recati presso gli uffici tecnici dei Comuni interessati per estrarre le copie della documentazione tecnico urbanistica, ove reperibile.

Successivamente, hanno eseguito una verifica della proprietà e delle formalità pregiudizievoli e non, sia riferita alle consistenze immobiliari che in testa alla società fallita; questo eseguendo ricerche con l’ausilio del sistema informatizzato dell’Agenzia del Territorio “SISTER”.

Acquisite tutte le informazioni necessarie, espletate le dovute indagini e verifiche, i sottoscritti, dopo un’attenta analisi degli elementi raccolti, hanno proceduto alla stesura del presente elaborato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:

In particolare, per semplicità di lettura e confronto con i richiamati atti di retrocessione e contratto di fitto d'azienda commerciale (cfr. allegato A0 e A1), i beni saranno descritti con la medesima numerazione identificativa, procedendo dapprima con la individuazione catastale degli stessi (cfr. allegato C0, C1, C2 e C3), quando presente, e per ciascuna unità immobiliare la descrizione delle consistenze e dello stato attuale dei luoghi e di possesso; in particolare:



A) **FABBRICATO SITO IN FORENZA DENOMINATO "CLUB HOUSE"**

Fabbricato sito in Forenza denominato "Club House", alla contrada Reddito degli Angeli, costituito da camere e servizi, nonché sala esposizione e commerciale, ripartiti tra piano terra e primo. Confinante con altra proprietà da tre lati, salvo altri.

L'immobile in oggetto è riportato nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi (cfr. allegato C0 e C2):

A – FABBRICATO denominato "CLUB HOUSE" - Dati Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati							
Comune	Prov.	Cod. Com.	Foglio	Particella	Sub.	Cat	Rendita
FORENZA	PZ	D696	72	105	-	D/2	€ 2.807,00
<i>indirizzo:</i>	Contrada Reddito degli Angeli – piano T, 1						
<i>in ditta:</i>	Proprietà per 1/1						
<i>NOTE:</i>	Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2018 Repertorio n.: 26033 Rogante: ORLANDO ROBERTO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: RETROCESSIONE (n. 10104.1/2018)						

Tabella 1 – Identificazione Catastale Immobile denominato Club House

Ai sensi per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si precisa che detto cespite è graficamente rappresentato nella planimetria catastale depositata all'U.T.E. di Potenza in data 27 marzo 2002, protocollo numero 000062858. (cfr. allegato D0); inoltre il bene risulta regolarmente inserito nella mappa catastale del Comune di Forenza (PZ), come evidenziato dall'estratto WEGIS allegato alla presente (cfr. allegato E0)

B) **APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN FORENZA**

Appezzamento di terreno sito in Forenza alla contrada Reddito degli Angeli, con entrostanti corpi di fabbrica da accatastare.

Confinante nell'insieme con fabbricato sopra descritto alla precedente lettera "A" per due lati, salvo altri.

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

L'immobile in oggetto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Forenza con i seguenti dati identificativi (cfr. allegato C0):

B – Terreni con entrostanti fabbricati da accatastare - Catasto Terreni							
Comune	Prov.	Cod. Com.	Foglio	Particella	Qualità	Sup. [mq]	Rendita
FORENZA	PZ	D969	72	95	ULIVETO CL. 2	23092	R.D. € 41,74 R.A. € 35,78
FORENZA	PZ	D969	72	96	SEMINATIVO CL. 4	18212	R.D. € 18,81 R.A. € 23,51
FORENZA	PZ	D969	72	98	VIGNETO CL. 3	5154	R.D. € 50,57 R.A. € 15,97
Tutte in ditta:		Proprietà per 1/1					

Tabella 2 – Identificazione Catastale Terreni in Forenza

Per l'identificazione planimetrica dei richiamati terreni, gli scriventi rimandano alla consultazione dell'estratto di mappa catastale WEGIS del Comune di Forenza (PZ) - (cfr. allegato E0).

C) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN FORENZA

Appezamento di terreno sito in Forenza alla contrada Reddito degli Angeli, con entrostante unità immobiliari al piano terra. Confinante nell'insieme con vallone, e con beni di altra per i restanti lati, salvo altri.

Il terreno in oggetto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Forenza con i seguenti dati identificativi - (cfr. allegato C0):

C – Terreni con entrostanti fabbricati da accatastare - Catasto Terreni							
Comune	Prov.	Cod. Com.	Foglio	Particella	Qualità	Sup. [mq]	Rendita
FORENZA	PZ	D969	72	104	ULIVETO CL. 2	32529	R.D. € 58,80 R.A. € 50,40
Tutte in ditta:		Proprietà per 1/1					

Tabella 3 – Identificazione Catastale Terreni in Forenza

Per l'identificazione planimetrica del richiamato terreno, gli scriventi rimandano alla consultazione dell'estratto di mappa catastale WEGIS del Comune di Forenza (PZ) - (cfr. allegato E0).

L'entrostante fabbricato è, invece, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forenza con i seguenti identificativi - (cfr. allegato C0 e C3):

C – FABBRICATO denominato “RISTORANTE” - Dati Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati							
Comune	Prov.	Cod. Com.	Foglio	Particella	Sub.	Cat	Rendita
FORENZA	PZ	D696	72	106	-	D/2	€ 1.057,00
<i>indirizzo:</i>	Contrada Reddito degli Angeli – piano T, !						
<i>in ditta:</i>	Proprietà per 1/1						
NOTE:	Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2018 Repertorio n.: 26033 Rogante: ORLANDO ROBERTO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: RETROCESSIONE (n. 10104.1/2018)						

Tabella 4 – Identificazione Catastale Immobile denominato Ristorante

Detto cespite è graficamente rappresentato nella planimetria catastale depositata all'U.T.E. di Potenza in data 11 marzo 2002, protocollo numero 000046522 (cfr. allegato D1); inoltre il bene risulta regolarmente inserito nella mappa catastale del Comune di Forenza (PZ), come evidenziato dall'estratto WEGIS allegato alla presente (cfr. allegato E0)

D) APPARTAMENTO SITO IN ACERENZA

Appartamento per civile abitazione ubicato in Comune di Acerenza alla via Regina Elena n.71, della consistenza di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali ripartiti tra piano primo e piano secondo, nonché locale sottoscala al piano terra.

Confinante con prospetti esterni prospicienti su Piazza Roma e su vicolo, con proprietà di terzi, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerenza con i seguenti dati identificativi - (cfr. allegato C0 e C1):

D – APPARTAMENTO ACERENZA - Dati Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati							
Comune	Prov.	Cod. Com.	Foglio	Particella	Sub.	Cat	Rendita
FORENZA	PZ	D696	23	393	3	A/3	€ 231,94
<i>indirizzo:</i>	VIA REGINA ELENA n. 71 piano: T-1-2;						
<i>in ditta:</i>	Proprietà per 1/1						
NOTE:	Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2018 Repertorio n.: 26033 Rogante: ORLANDO ROBERTO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: RETROCESSIONE (n. 10104.1/2018)						

Tabella 5 – Identificazione Catastale Appartamento in Acerenza (PZ)

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

Detto cespite è graficamente rappresentato nella planimetria catastale depositata all'U.T.E. di Potenza in data 28 dicembre 2004, protocollo numero PZ0188543 (cfr. allegato D2); inoltre il bene risulta regolarmente inserito nella mappa catastale del Comune di Forenza (PZ), come evidenziato dall'estratto WEGIS allegato alla presente (cfr. allegato E1)

E) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN FORENZA

Appezzamento di terreno ubicato in Comune di Forenza, alla contrada Reddito degli Angeli, ricadente in Zona per insediamenti turistici, attività sportive e ricreative con specifica destinazione del suolo "Area di valorizzazione Turistica Masseria del Falco", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Forenza (PZ). (cfr. allegato F0).

Confinante con vallone, con beni di altra ditta, salvo altri.

L'immobile in oggetto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Forenza con i seguenti dati identificativi - (cfr. allegato C0):

E – Terreni con entrostanti fabbricati da accatastare - Catasto Terreni							
Comune	Prov.	Cod. Com.	Foglio	Particella	Qualità	Sup. [mq]	Rendita
FORENZA	PZ	D969	72	47	BOSCO ALTO CL. 2	5408	R.D. € 3,63 R.A. € 0,84
FORENZA	PZ	D969	72	51	CANNETO CL. 1	2315	R.D. € 11,96 R.A. € 5,98
FORENZA	PZ	D969	72	52	SEMINATIVO CL. 4	6939	R.D. € 7,16 R.A. € 8,96
FORENZA	PZ	D969	72	54	SEMINATIVO CL. 4	12000	R.D. € 12,39 R.A. € 15,49
					VIGNETO CL. 3	3988	R.D. € 39,13 R.A. € 12,36
FORENZA	PZ	D969	72	55	SEMINATIVO CL. 4	23923	R.D. € 24,71 R.A. € 30,89
FORENZA	PZ	D969	72	56	VIGNETO CL. 3	6768	R.D. € 66,41 R.A. € 20,97
FORENZA	PZ	D969	72	61	ULIVETO CL. 2	4277	R.D. € 7,73 R.A. € 6,63
FORENZA	PZ	D969	72	84	ULIVETO CL. 2	5195	R.D. € 9,39 R.A. € 8,05
Tutte in ditta:		Proprietà per 1/1					

Tabella 6 – Identificazione Catastale Terreni in Forenza

Per l'identificazione planimetrica dei richiamato terreno gli scriventi rimandano alla consultazione dell'estratto di mappa catastale WEGIS del Comune di Forenza (PZ) - (cfr. allegato E0).

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

4. VERIFICA IPOCATATASTALE DEL COMPEDIO IMMOBILIARE:

Gli scriventi al fine di verificare l'effettiva consistenza del compendio immobiliare, così come sopra indicata, oltre ad accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e quindi, che risulteranno non opponibili all'acquirente, hanno esperito le opportune ricerche presso la conservatoria RR. II., eseguendo le stesse sia rispetto l'identificazione catastale di ciascun bene, sia attraverso i dati anagrafici della società fallita e successivamente incrociando i dati con le risultanze delle ispezioni eseguite. Il tutto naturalmente previa l'opportuna verifica delle informazioni anagrafiche afferenti alla società fallita, come estratte dal sistema informatizzato della Camera di Commercio sia della Provincia di Salerno che della Provincia di Potenza - (cfr. allegato G0 e G1):

Le ricerche rispetto i dati anagrafici della società presso la Conservatoria dei RR.II. in ambito Nazionale, hanno restituito il seguente elenco omonimi - (cfr. allegato G2, G3 e G4):

i.

ii. CREDITORI DEL

iii.

iv.

Rispetto a detti omonimi i CTU hanno verificato quali beni risultano effettivamente in testa alla società fallita; questi per quanto potuto accertare ricadono tutti all'interno del territorio di competenza della conservatoria di Potenza e, quindi, esclusivamente nel territorio provinciale dei cespiti sopra descritti, che costituiscono la consistenza, come sopra identificata, del compendio immobiliare riconducibile alla società fallita, il tutto richiamato e confermato dall'analisi delle seguenti formalità - (cfr. allegato G5 e G6):

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2014 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 1800 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 20568/11882 del 30/01/2014 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Immobili siti in ACERENZA(PZ), FORENZA (PZ)
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2014 - Registro Particolare 7940 Registro Generale 9352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 7122 del 06/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE Immobili siti in ACERENZA(PZ), FORENZA(PZ)
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2014 - Registro Particolare 10246 Registro Generale 12038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 329/2014 del 23/07/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

- ✓ TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/08/2015 - Registro Particolare 11898 Registro Generale 13732 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10301 del 28/07/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in ACERENZA(PZ), FORENZA(PZ)
- ✓ TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2018 - Registro Particolare 10104 Registro Generale 12549 Pubblico ufficiale ORLANDO ROBERTO Repertorio 26033/12021 del 01/08/2018 ATTO TRA VIVI – RETROCESSIONE Immobili siti in ACERENZA(PZ), FORENZA(PZ)
- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2018 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 17215 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 37936 del 11/11/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in FORENZA(PZ)

In riferimento a formalità pregiudizievoli, oltre a quanto rilevato per la società fallita, gli scriventi hanno visualizzato, per ciascun immobile come sopra identificato, l'elenco delle formalità, estraendo quelle pregiudizievoli al fine di identificare i gravami che saranno cancellati. Gli scriventi per semplicità di trattazione rimandano direttamente agli elenchi formalità e note allegate - (cfr. allegato G5, G6 e da G7 a G21) oltre al quadro riepilogativo delle formalità consultate con evidenziate quelle estratte ed affolliate alla presente relazione. - (cfr. allegato G22 e da G23 a G48)

Considerato quanto testé esposto e le risultanze delle note estratte in riferimento alle formalità pregiudizievoli i sottoscritti ritengono che oltre a quanto riportato nelle richiamate note (in allegato alla presente - cfr. allegato G22 e da G23 a G48) non vi siano ulteriori vincoli a carico dei beni immobili opponibili all'aggiudicatario, o atti a provocare la futura perdita della proprietà, limitazione dell'esercizio dei poteri dispositivi o di godimento tipici del proprietario oppure oneri ed obblighi a carico degli immobili.

Gli scriventi C.T.U., inoltre relativamente alla sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su detti beni, a seguito delle indagini esperite e della documentazione raccolta, hanno potuto accertare che, ad esclusione degli atti di cui al fallimento in oggetto, sono presenti ulteriori pignoramenti e/o formalità pregiudizievoli a carico delle richiamate unità immobiliari, antecedenti alla data della sentenza dichiarativa di fallimento del 2014.

5. DESCRIZIONE DEI BENI E REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

I beni oggetto di stima sono parte del più ampio progetto denominato Progetto Pausania, come approvato dal CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) in data 27/07/2005 con propria delibera n. 103, proposto dal Consorzio Turistico Pausania, avente ad oggetto il

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

piano di investimenti nel settore turistico e dei servizi dei Comuni di Forenza, Acerenza, Melfi, Rionero in Volture e Barile, tutti nella Provincia di Potenza.

L'ambizioso progetto prevedeva un investimento complessivo di € 46.139.020,00 con una ricaduta occupazionale stimata di 136 unità lavorative.

In particolare il programma di investimenti proposto dalla società prevedeva il recupero e la riqualificazione di 15 appartamenti al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva di ospitalità diffusa per un totale di 58 posti letto, secondo il modulo del cosiddetto "Borgo Albergo", ubicati tra i Comuni di Acerenza e Forenza. La struttura quindi si configura come un'unica unità locale articolata su più immobili fisicamente separati, ma prossimi e comunque strettamente connessi dalla finalità turistico ricettiva.

Il Programma realizzato nei comuni di Acerenza e Forenza, attesa l'estensione dello stesso e la sussistenza di beni esistenti, comprende beni sia riconducibili alla società fallita che in testa ad altra ditta, quindi esclusi dalla presente perizia anche se di fatto strettamente interconnessi al compendio immobiliare oggetto di stima ed in particolare:

➤ **Comune di Acerenza (PZ) - BENE IDENTIFICATO ALLA LETTERA D:**

Unità abitativa di Via Regina Elena n. 71 (ex Piazza Roma n. 61) di circa 40 mq utili e con una ospitalità prevista di n. 4 posti letto.

Detto bene è un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, come sopra identificata alla lettera D), ed è posta al piano Terra e Primo costituendo il corpo fabbrica con ingresso indipendente dal civico 71 di via Regina Elena; il piano terra, direttamente raggiungibile dal portoncino di ingresso in legno prospiciente la strada pubblica, è composto da un unico ambiente dotato della predisposizione idrica (carico e scarico) e linea gas necessaria all'installazione di un angolo cottura, inoltre al suo interno è presente una scala a chiocciola, di tipo prefabbricato, a mezzo della quale si ha accesso al piano primo, ed una porta interna, posta nella parete ovest (chiusa la momento del sopralluogo) che mette in comunicazione detta unità immobiliare con il confinante immobile identificato dalla p.lla 392 del fg. 23. Al piano primo invece si trova una camera con un bagno, datato di vaso wc, bidet, lavandino e doccia.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il livello di finitura complessivo è di tipo medio con uno stato manutentivo sufficiente, anche se gli infissi esterni risultano danneggiati nella parte lignea, costituente il telaio e battenti, in stato di degrado e con vetrocamera danneggiata. Inoltre si segnala la presenza all'interno del locale al piano terra di vistosi segni di infiltrazioni provenienti dal balcone al piano primo, analogamente al piano primo si rilevano macchie ed efflorescenze della tinteggiatura sempre causati dai fenomeni

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

infiltrativi provenite dalla soprastante copertura. Si riporta inoltre la planimetria descrittiva dello stato di fatto e la relativa scheda catastale - (cfr. allegato D2 e allegato H0).

Il corpo di fabbrica principale così come sopra descritto, risulta in aderenza ad altri fabbricati ed in particolare confina con: le p.lle 387 e 392, entrambe del fg. 23, rispettivamente a NORD e ad OVEST; mentre ad EST confina con la strada pubblica "vico Carmine" e a SUD con via Regina Elena - (cfr. allegato E1).

Il fabbricato, realizzato a mezzo di muratura portante con finitura esterna in pietra locale a vista, i solai sono in laterocemento gettati in opera; la copertura sempre in cemento e laterizi è del tipo a falde contrapposte, ricoperta da un manto di tegole con le direttrici rivolte a Nord e a Sud. Completa la consistenza dell'immobile la rampa di scale esterna che da via Regina Elena porta all'ingresso ed il piccolo locale con altezza interna di circa 1,20 ml, ricavato al di sotto del ballatoio antistante l'ingresso al termine di dette scale; questo è privo di porta a delimitazione dello stesso e al momento del sopralluogo era inaccessibile poiché pieno di materiali di risulta.

Il contesto nel quale è inserito l'immobile ubicato alla via regina Elena (ex Piazza Roma) è di tipo urbano; questo è posto nella zona centrale del Comune di Acerenza nel cuore del borgo storico, identificato, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal SUE del Comune di Acerenza "tessuti edilizi di antica formazione di valore storico, monumentale e ambientale da conservare e recuperare". - (cfr. allegato F1).

Il bene è ubicato nelle immediate vicinanze della Cattedrale Municipio, e risulta libero da vincoli sempre come attestato dal richiamato allegato. L'area è caratterizzata da una media densità abitativa e da una rete stradale comunale organizzata, tale da assicurare una viabilità sufficiente sia nelle immediate vicinanze che nelle zone limitrofe.

Con riferimento alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene gli scriventi CTU a seguito delle ricerche esperite hanno potuto accertare quanto segue:

L'unità immobiliare, sita in via Regina Elena e censita al N.C.E.U. fg. 23 p.lla 393 sub. 3 del comune di Acerenza, è un appartamento adibito a civile abitazione su più livelli, questo risulta scaturito dalla fusione della maggiore consistenza dei subb. 1 e 2 sempre della p.lla 393; inoltre rispetto la planimetria catastale presente agli atti dell'ufficio Provinciale di Potenza l'immobile risulta funzionalmente collegata al confinante piano terra della p.lla 392.

Il fabbricato come descritto è facente parte della delimitazione del centro abitato "tessuto edilizio di antica formazione", come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal SUE del Comune di Acerenza (PZ) ed affollato alla presente perizia di stima. L'area su cui insiste il fabbricato, non risulta soggetta a vincoli di tipo paesaggistico ambientale né tantomeno risultano menzionati vincoli circa la perimetrazione per le aree a rischio frana e/o alluvione di cui

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio, redatto dall'Autorità di Bacino competente - (cfr. allegato F1).

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene, ha esperito indagini presso il S.U.E. del Comune di Acerenza (PZ) al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di concessione/autorizzazione edilizia, istanze di sanatoria e/o pratiche edilizie in corso, attestanti lo stato dei luoghi rilevato, come sopra descritto.

Le risultanze hanno evidenziato che non sono rubricate pratiche edilizie per tale immobile né in testa ai soggetti che risultano proprietari ed indicati nella visura storica. Pertanto considerata l'assenza di superfetazioni, rispetto la sagoma del corpo di fabbrica, le caratteristiche costruttive del manufatto e l'inserimento dell'immobile nel nucleo storico attestano l'esistenza del bene, come attestato dal certificato rilasciato dal SUE del Comune di Acerenza - (cfr. allegato F2). Tuttavia, l'attuale consistenza scaturita dalla fusione non risulta legittimata da alcuna pratica edilizia, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare lo stato attuale del bene a mezzo la presentazione di una CILA per interventi già eseguiti, oltre a dover farsi carico dei lavori necessari ad eliminare il varco di comunicazione presente con la p.lla 392 e le cause delle richiamate infiltrazioni al piano Terra e al piano Primo, oltre agli interventi di manutenzione necessari a ripristinare la funzionalità degli infissi esterni, ed infine la pulizia e delimitazione del piccolo locale esterno sottoscala.

Attualmente la struttura risulta libera e non utilizzata.

➤ **Comune di Forenza (PZ) - BENI IDENTIFICIATI ALLE LETTERE A), B), C) ed E) + beni di altra proprietà:**

La struttura ricettiva realizzata nell'agro del Comune di Forenza si presenta così composta:

NUOVO BORGO: edificio di nuova realizzazione con tipologia di ricettività di Residenze Turistico Albergherie (RTA) con n. 8 appartamenti distribuiti su due piani, ciascuno dei quali è dotato di servizi igienici privati - (cfr. allegato H1).

L'intera struttura è di forma rettangolare con direttrice principale che si sviluppa lungo l'asse SUD – NORD; questa è costituita da n. 4 corpi di dimensioni e tipologia simili, con andamento altimetrico "scalettato" verso NORD (zona della CLUB HOUSE E CENTRO SERVIZI), mentre l'esposizione e l'affaccio principale è verso EST. La struttura di ogni corpo è in cemento armato gettato in opera del tipo a telaio con travi di coronamento in testa, sulle quali poggia la copertura a falde contrapposte costituite da una parte con travi in legno lamellare e manto di

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

tegole e dall'altra in c.a. sempre gettato in opera; il solaio di interpiano è caratterizzato da travi in legno lamellare estradossate.

Ogni corpo presenta due alloggi duplex similari, con 8 unità complessive per i quattro corpi. Lo scatto altimetrico, funzionalmente costituisce anche un giunto strutturale ed è definito in corrispondenza di ogni corpo. Le funzioni di ogni "appartamento" sono distribuite su due livelli, opportunamente collegati da una scala interna in c.a., con una zona giorno al piano terra con angolo cucina, living-room / salone con n. 2 posti letto e servizio igienico; mentre la zona notte posta al piano primo consta di una camera da letto idonea all'ospitalità di due persone, spogliatoio e servizio igienico. Inoltre a servizio di ogni unità è destinato un proprio spazio giardino ad uso esclusivo, esposto ad EST. L'accesso a ciascuna unità avviene per il tramite delle porte al piano terra con affaccio sul corridoio comune posto sul lato OVEST.

Il livello generale delle finiture è buono con una dotazione impiantistica completa e servizi igienici tutti dotati di lavabo, bidet (tranne al piano terra), vaso e doccia. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, mentre nei servizi igienici possiamo trovare sia un rivestimento in gres che del tipo "resina/smalto"; la pavimentazione è in gres o in parquet.

Attualmente la struttura risulta utilizzata, in ragione del contratto di fitto d'azienda, nell'ambito di ospitalità legata alle missioni dell'esercito nel territorio lucano per la gestione dei centri di accoglienza migranti.

CORPO OTTAGONO: edificio di nuova realizzazione destinato a tipologia di ricettività alberghiera. Questo si sviluppa su n. 4 livelli, con la realizzazione di n. 16 camere suddivise su n. 2 piani (piano terra e primo piano) di cui n. 9 suite e n. 7 camere standard - (cfr. allegato H2).

Il livello interrato è destinato ai locali tecnici per l'alloggio degli impianti tecnologici quale centrale termica, locale tecnico per controllo pompe e impianti di idromassaggio e cascata, locale tecnico per vasche di compensazione e depurazione acqua e n. 3 locali tecnici per macchine piscina.

Al piano seminterrato invece è destinato alla spa dove sono presenti: due ampie sale relax; zona reception e accoglienza clienti spa con angolo guardaroba, servizi igienici personale, locali per biancheria, spogliatoio / servizi clienti distinti per uomo, donna e bambini oltre ad uno destinato alle persone diversamente abili, sala massaggi, aree di accesso a solarium e piscine di cui una interna, con una zona destinata a docce emozionali, ed una esterna / interna.

Le due piscine sono collegate tramite un passaggio in acqua; quella esterna è circondata da un'area solarium per una parte pavimentata e per la restante porzione a prato inglese, completa la consistenza del livello spa gli ambienti interni destinati agli utilizzatori con i relativi servizi

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

igienici ed il manufatto esterno in c.a. e legno a servizio della piscina che ospita sia un punto panoramico che un ambiente destinato a sauna.

Al piano terra e primo invece si sviluppano le 16 camere di cui 8 al piano terra, una destinata all'accoglienza delle persone diversamente abili, e 8 al piano primo; queste funzionalmente sono tutte collegate, tra piano terra e primo, da una scala interna, alcune delle quali delimitata da una porta al piano primo che all'occorrenza può essere chiusa per gestire la locazione, separata o unita, delle camere, quindi, o come doppia (su un solo livello) o come quadrupla (come duplex su due livelli in caso dell'accoglienza ad esempio di una famiglia).

Le camere al piano terra sono tutte idonee ad ospitare due persone e dotate di servizio igienico in camera completo di vaso wc, bidet, lavabo e doccia o vasca, ad esclusione della camera destinata ai diversamente abili che è dotata di due servizi igienici, uno per i normo dotati e l'altro per i diversamente abili.

Analogamente al piano primo le camere sono tutte idonee all'accoglienza di due persone e dotate di servizio igienico in camera completo di vaso wc, bidet, lavabo e doccia; in particolare in cinque camere è presente una vasca da bagno direttamente in camera, di cui due del tipo "filo pavimento", ad esclusione della camera soprastante a quella destinata ai diversamente abili che è risulta dotata del servizio igienico privo di doccia.

L'accesso a ciascuna camera avviene per il tramite delle porte al piano terra e primo con affaccio sui corridoi comuni che circondano la struttura.

Completa la consistenza del piano terra la sala polifunzionale utilizzabile per ricevimenti, eventi e mostre.

Il livello generale delle finiture è buono con una dotazione impiantistica apparentemente completa negli apparecchi utilizzatori delle camere, ma di fatto non funzionante in quanto la centrale termica risulta in disuso e in completo stato di abbandono, analogamente il livello spa soffre di tale stato di abbandono per ciò che concerne le piscine che sembrano non essere mai state messe in funzione. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, mentre nei servizi igienici possiamo trovare un rivestimento in gres; la pavimentazione è in gres o in parquette.

Attualmente la struttura risulta non utilizzata a causa della carenza impiantistica infatti necessità di importanti interventi volti all'adeguamento degli impianti oltre ad importanti interventi di manutenzione del livello spa e all'esterno a causa delle infiltrazioni e danni generati dalla totale assenza di manutenzione in questi anni.

CASA SPARSA: edificio di nuova realizzazione suddiviso in n. 7 camere triple con complessivi 21 posti letto, tutte dotate di servizi igienici privati di cui uno idoneo all'accoglienza delle persone

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

diversamente abili. L'accesso a ciascuna unità avviene per il tramite delle porte al piano terra con affaccio direttamente sull'esterno - (cfr. allegato H3).

Il manufatto, che si sviluppa solo al livello del piano terra, nel suo complesso presenta una forma ad "L" con fondazioni realizzate in travi gettate in opera in cemento armato su una platea anche questa in c.a. gettata in opera, mentre la struttura in elevazione è stata realizzata con setti murari in laterizio portante del tipo "poroton antisismico" dello spessore di 30 cm, delimitati da un cordolo superiore di chiusura in c.a. con soprastante solaio di copertura in latero cemento - armato adibito a giardino pensile. Infatti, una caratteristica di questa struttura, è la realizzazione di un giardino pensile con piante officinali e aromi, impiegati dalla cucina del ristorante.

Lungo il perimetro della copertura, quindi, è stata realizzata una paretina in cls armato per il contenimento del terreno vegetale costituente detto giardino pensile, oltre ad essere presente un oggetto, a protezione sia delle aperture che degli ingressi, realizzato con travetti in legno con sovrastante tavolato e coppi.

Esternamente le murature portanti risultano isolate con un cappotto di materiale coibente (di circa 10 cm di spessore), mentre internamente è presente un pannello isolante (con spessore di circa 4). Sia all'interno che all'esterno sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle dei servizi igienici opportunamente rivestite con piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione poggia su idoneo vespaio areato ed è costituita da un rivestimento in gres, mentre il succielo è stato rifinito con tavolato e travetti in legno.

Il livello generale delle finiture è buono con una dotazione impiantistica completa e servizi igienici tutti dotati di lavabo, bidet (ad esclusione di quello destinato ai diversamente abili), vaso e doccia.

Attualmente la struttura risulta utilizzata, in ragione del contratto di fitto d'azienda, nell'ambito di ospitalità legata alle missioni dell'esercito nel territorio lucano per la gestione dei centri di accoglienza migranti.

CENTRO SERVIZI: edificio di nuova realizzazione. La struttura consta di due livelli fuori terra, oltre il sottotetto, ed è realizzata in cemento armato gettato in opera con solai in latero cemento, la copertura è del tipo a falde (con unica direttrice discendente verso SUD) realizzata in legno lamellare con soprastante manto di tegole ad esclusione del torrino scale che risulta sempre con una struttura in legno ma del tipo a padiglione - (cfr. allegato H4).

Al primo piano ospita la reception della struttura che funge anche da ingresso generale / reception, dotata di un wc, a disposizione del pubblico ed idoneo all'uso delle persone diversamente abili, e un piccolo locale guardaroba/deposito, da questo ambiente inoltre è possibile sia avere accesso agli uffici amministrativi, per il tramite di una veranda, sia arrivare al

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

corpo scale che collega la reception con il resto della struttura; al piano terra, raggiungibile per il tramite del copro scale e dell'ascensore presente al suo interno, sono collocate n. 2 camere di cui una destinata agli ospiti diversamente abili, dotata di duplice locale bagno, locali di servizio, quali wc uomini e donne, locale di deposito biancheria e locali tecnici oltre al locale disimpegno che a sua volta si ricongiunge con il sistema connettivo di collegamento ai restanti fabbricati del complesso turistico; completa la consistenza del centro servizi un vano adibito a sala riunioni posta al livello secondo, questo è presente solo in corrispondenza del copro scale / ascensore, denominato "torrino". Detta sala Riunioni è raggiungibile solo ed esclusivamente a mezzo di un elevatore esterno tutto vetrato che ha principio dal piano primo; l'unicità dell'accesso per il tramite del mezzo meccanico elevatore, contravviene alle principali norme di sicurezza in quanto in mancanza di alimentazione elettrica gli eventuali fruitori di tale ambiente risulterebbero bloccati, tale vano non risulta servito né da una rampa scale né da una qualsiasi altra via tale da garantire l'esodo in caso di emergenza.

Gli ambienti interni sono tutti rifiniti con pavimentazione in gres e pareti intonacate e tinteggiate, ad esclusione dei locali wc dove le pareti sono opportunamente riveste in piastrelle di gres porcellanato; al livello primo e secondo i succieli sono caratterizzati da travi a vista in legno lamellare, mentre al piano terra sono intonacati e tinteggiati. L'esterno risulta intonacato e tinteggiato. Il corpo di fabbrica è completo sia nelle finiture che nella dotazione impiantistica, ad esclusione della corretta accessibilità del livello secondo che può avvenire solo attraverso il un ascensore.

Attualmente la struttura risulta utilizzata in ragione del contratto di fitto d'azienda nell'ambito di ospitalità legata alle missioni dell'esercito nel territorio lucano per la gestione dei centri di accoglienza migranti e per la gestione generale dell'intero complesso.

CLUB HOUSE – PARZIALMENTE INTERESSATA DAL FALLIMENTO: la ristrutturazione ha riguardato l'intero immobile; le spese per le quali è stato richiesto il contributo riguardano solo quelle relative ad una suite con la capacità di accogliere ospiti diversamente abili ed alla così detta "grotta dei sapori", attualmente impiegata come magazzino - (cfr. allegati D0 e H5). I beni testé richiamati e in testa alla società fallita, sono identificata nella planimetria generale di cui all'allegato A del Contratto di fitto (cfr. allegato A1), solo relativamente alla camera, mentre la grotta dei spari graficamente non risulta rappresentata. Gli scriventi quindi, per completezza di esposizione, hanno aggiornato tale planimetria generale del compendio staggito con le risultanze dell'analisi della documentazione agli atti e all'effettivo stato dei luoghi, includendo anche la grotta dei sapori - (cfr. allegato I).

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

L'immobile si sviluppa su due livelli di cui uno al piano terra dove è presente la camera e la grotta dei sapori oggetto del presente fallimento. La camera in particolare ad oggi non risulta completa e pronta all'uso infatti necessita di alcuni interventi alla dotazione impiantistica e di finitura, quali parti di intonaco, tinteggiatura e rivestimenti. Questa consta di una camera idonea all'ospitalità di due persone e con una zona destinata ai servizi igienici, composta da antibagno con doccia filo pavimento da cui si ha accesso sia alla zona bagno destinata ai diversamente abili, completa di vaso e lavabo, che ai servizi igienici per una persona normo dotata completa di predisposizione di vaso, bidet e lavabo. La Grotta dei sapori invece dalla quale si ha accesso dalla restante parte del corpo di fabbrica principale (non oggetto di fallimento) è di fatto un locale interrato, appunto grotta, con pareti in pietra a vista e pavimentazione sempre in pietra.

Non si procederà alla descrizione della restante parte dell'immobile, seppur di fatto stimata, poiché questa dovrà essere esclusa dal compendio dei beni in testa al fallimento come specificato nella planimetria riportata all'allegato A del contratto di fitto d'azienda - (cfr. allegato A1); infatti la restante parte dell'edificio denominato CLUB HOUSE ad oggi è utilizzato come abitazione. Tale circostanza deriva dal mancato frazionamento della porzione oggetto di fallimento dalla maggiore consistenza della particella 105 che quindi è stata interamente retrocessa nell'atto innanzi citato del 01/08/2018 rogato per notar Orlando anche se di fatto indicata solo parzialmente con la richiamata camera nella planimetria allegata al contratto di fitto d'azienda sempre sottoscritto innanzi al notaio Orlando in pari data.

ALBERGO E RISTORANTE ESISTENTE - PARZIALMTE INTERESSATA DAL FALLIMENTO: Trattasi di interventi di recupero di strutture o di funzionalità delle stesse ed adeguamento al rispetto delle norme vigenti di sicurezza e ambientali. Tra questi rientrano l'albergo, costituito da 8 camere su un unico livello per un totale di 22 posti letto, ed il ristorante esistente per i quali sono stati realizzati lavori di isolamento termico ed acustico per garantire un adeguato comfort ambientale. Tale struttura risulta esclusa dal compendio dei beni del fallimento ad eccezione della consistenza identificata alla p.lla 106 che costituisce una piccola parte di detto stabile - (cfr. allegati D1 e H6). Detta porzione, in testa al fallimento, è strettamente interconnessa all'attività di ristorante infatti costituisce parte dei locali adibiti a deposito, servizi igienici personale, zona celle e corte etc. Tale unità, in testa alla società fallita, non risulta identificata nella planimetria generale di cui all'allegato A del Contratto di fitto (cfr. allegato A1). Gli scriventi quindi, come già eseguito analogamente alla grotta dei sapori, per completezza di esposizione hanno aggiornato tale planimetria generale del compendio staggito con le risultanze dell'analisi della documentazione agli atti e all'effettivo stato dei luoghi - (cfr. allegato I).

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

AREA CAMPER: sono state realizzate n. 10 postazioni per accogliere camper per un totale di 40 posti letto (terreno da escludere dall'atto di retrocessione come indicato all'allegato A del Contratto di fitto (cfr. allegato A1), con un centro dei servizi logistici al verde attrezzato, con una struttura interrata e un giardino all'italiana - (cfr. allegato H7).

SISTEMA CONNETTIVO: insieme di strutture necessarie ad assicurare la una buona fruibilità del villaggio collegando le principali unità ricettive. Il sistema di collegamento è costituito da un primo tratto di corridoio di fronte agli ingressi del NUOVO BORGO, che confluisce in un primo tratto vetrato dal quale è possibile introdursi al giardino esterno; dal piano inferiore ci si collega da un lato all'albergo e ristorante con struttura portante in legno dall'altro lato si può raggiungere l'Ottagono e il giardino pensile - (cfr. allegato H8).

Completano il sistema connettivo i percorsi di collegamento esterni principali tra i vari corpi di fabbrica, questi sono in battuto e/o in pietra locale riquadrata delimitati da aree a verde, staccionate il legno e comunque con interventi con caratteristiche di ingegneria Naturalistica, la cui gran parte ricade sulla consistenza delle p.lle in testa alla società fallita e di cui alle lettere B), C) ed E)

Inoltre a corredo della struttura turistico segnaliamo la presenza delle seguenti strutture, tutte non oggetto della presente stima, ma strettamente interconnesse all'attività ricettiva e quindi ai beni oggetto di stima:

- 1) magazzino destinato alle attrezzature e alla lavanderia a servizio dell'intero villaggio;
- 2) n. 2 ambienti, denominati "serre", destinati a sala colazione (serra A) con n. 80 posti a sedere e a sala barbecue con camino con n. 50 posti a sedere funzionalmente collegate al ristorante esistente
- 3) la ristrutturazione di un edificio destinato all'iniziazione culinaria: tale struttura si compone di n. 3 ambienti di cui uno destinato all'accoglienza e degustazione di prodotti agroalimentari, una dove svolgere incontri e verifiche teoriche ed infine una terza per lo svolgimento di attività pratica in cui sono presenti spogliatoi divisi per uomini, donne e diversamente abili, nonché n. 20 postazioni di cucina complete.
- 4) Impianti fotovoltaici presenti sulle coperture esposte a SUD e EST dei beni oggetto di stima quali "Centro Servizi", "Nuovo Borgo" e "Ottagono"; detti impianti di fatto seppure installati sulle coperture dei beni oggetto di stima sono da intendersi esclusi in quanto il contributo del GSE e quindi la titolarità dell'impianto risultano in testa ad altra società e pertanto è di fatto in essere la cessione del diritto di superficie per le porzioni di copertura interessate costituendo così una servitù passiva per l'accesso e la

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

manutenzione di tali impianti. Tale servitù e cessione del diritto di superficie dovrà essere nota in fase d'asta e pertanto opposta all'aggiudicatario.

Gli scriventi riportano di seguito l'excursum delle autorizzazioni come menzionati all'interno dei verbali per lo svincolo dei contributi. Naturalmente, attesa la stretta interconnessione dei diversi edifici costituenti la struttura turistico ricettiva nel suo complesso gli scriventi hanno ritenuto doveroso elencare tutte le informazioni circa le autorizzazioni edilizie urbanistiche reperite dagli atti esaminati e di fatto riportate di seguito, precisando tuttavia che ai fini della conformità edilizia ed urbanistica dei volumi realizzati, si è fatto esclusivo riferimento alle ultime autorizzazioni rilasciate dal Comune di Forenza e riferite ai soli beni oggetto di Stima, come allegate alla presente.

Pertanto gli scriventi hanno valutato le eventuali ulteriori difformità dal confronto dei grafici affollati alle richiamate concessioni come nell'elenco allegati del presente elaborato peritale, mentre di seguito è riportato l'elenco complessivo delle pratiche edilizie dell'intero complesso.

i. **NUOVO BORGO E CENTRALE TERMICA - IDENTIFICIATI ALLA LETTERA B) e C):** Edificio di nuova costruzione, su un terreno distinto al fg. 72 p.la 104 del Comune di Forenza, realizzato previa demolizione di fabbricati preesistenti, in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal SUE/SUAP del Comune di Forenza:

- ✓ Pratica SUAP/Provvedimento Autorizzativo Unico n. 82106 del 21.08.2006 con DIA n. 07/2006 del 03.08.2006 (affidente lavori di demolizione).
- ✓ Pratica SUAP/Provvedimento Autorizzativo Unico n. 35/06 del 16.03.2006 rilasciato in data 14.11.2006 con Permesso di Costruire n. 04/2006 del 09.11.2006 (cfr. allegato L0);
- ✓ Pratica SUAP n. 49 del 19/03/2006 (Provvedimento Unico Autorizzativo n. 18/10 del 13/04/2010) con Permesso di Costruire n. 03/2010 del 09/04/2010.

ii. **MAGAZZINO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ TURISTICA:** Edificio di nuova costruzione autorizzata con i seguenti provvedimenti:

- ✓ Pratica SUAP/Provvedimento Unico Autorizzativo n. 81 del 19/06/2006 con permesso a costruire n. 12/06 del 31/10/2006
- ✓ Pratica SUAP n. 48 del 19/03/2010 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 17/10 del 13/04/2010 con Permesso di Costruire n. 02/2010 del 09/04/2010).

La costruzione è stata realizzata sulla particella 104 del fg. 72.

iii. **LOCALE PER ADDETTI E MAGAZZINO (EX MAGAZZINI INTERRATI ADIACENTI L'OTTAGONO):** Edificio di nuova costruzione autorizzata con i seguenti provvedimenti:

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

- ✓ Pratica SUAP n. 121 del 19/10/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 53/08 del 08/08/2008) con Permesso di Costruire n. 20/06 del 08/08/2008
- ✓ Pratica SUAP n. 71 del 05/05/2010
- ✓ Pratica SUAP n. 188 del 07/12/2011 in sanatoria,

La costruzione è stata realizzata sulle particelle 104 e 106 del fg. 72.

iv. OTTAGONO-ALBERGO-SERVIZI COMPLEMENTARI - SALA POLIVALENTE:

Edificio di nuova costruzione autorizzata con i seguenti provvedimenti - IDENTIFICATI ALLA LETTERA B) e C):

- ✓ Pratica SUAP/Provvedimento Autorizzativo Unico n. 120/06 del 13/10/2006 rilasciato in data 12/12/2006 con DIA. n. 09/2006 del 28/11/2006 (afferente paratia preconsolidamento propedeutico alla realizzazione della struttura "Ottagono")
- ✓ Pratica SUAP n. 36 del 16/03/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 51/08 del 08/08/2008) con Permesso di Costruire n. 05/06 del 08/08/2008;
- ✓ Pratica SUAP n. 67 del 05/05/2010;
- ✓ Pratica SUAP n. 158 del 18/10/2011 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 10/12 del 09/03/2012) con Permesso di Costruire n. 13/11 del 09/03/2012;
- ✓ Pratica SUAP n. 118 del 13/09/2012 (identificato come Permesso di costruire per variante in sanatoria N. 04/2013 in variante al P. di C. 13/2011) - (cfr. allegato L1);

La costruzione è stata realizzata sulle particelle 95 e 104 del fg. 72.

v. CENTRO SERVIZI – RECEPTION - IDENTIFICATI ALLA LETTERA B) e C):

Nuovo corpo di fabbrica, tra l'albergo esistente e la club house, autorizzato con i seguenti permessi:

- ✓ Pratica SUAP n. 22 del 23/02/2007;
- ✓ Pratica SUAP n. 99 del 01/06/2011 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 11/12 del 09/03/2012) con Permesso di Costruire n. 10/11 del 08/03/2012;
- ✓ Pratica SUAP n. 121 del 13/09/2012 (identificato come Permesso di costruire per variante in sanatoria n. 06/2013 in variante al P. di C. 10/2011) - (cfr. allegato L2);

La costruzione è stata realizzata sulla particella 104 del fg. 72.

vi. SISTEMA CONNETTIVO DI COLLEGAMENTO TRA I CORPI E LE DIVERSE FUNZIONI - IDENTIFICATI ALLA LETTERA B) e C): trattasi di collegamento tra i vari corpi per buona parte in seminterrato avente struttura in cemento armato e parte fuori terra

avente struttura in legno o acciaio, chiuse da vetrate e pannellature in fibra di legno coibentate, realizzato in forza di:

- ✓ Pratica SUAP n. 34/06 del 16/03/2006

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

- ✓ Pratica SUAP n. 191 del 07/12/2011 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 15/12 con permesso di costruire n. 17/11 del 09/03/2012)
- ✓ Pratica SUAP n. 115 del 13/09/2012 (identificato come Permesso di costruire in sanatoria N. 02/2013) - (cfr. allegato L3).

La costruzione stata realizzata sulle particelle 91, 96, 104 e 106 del fg. 72.

vii. **SERRA SALA PRIMA COLAZIONE/SERRE PER ATTIVITA' CONNESSE IN ADIACENZA AI CORPI PRINCIPALI:** Strutture di nuova realizzazione in adiacenza al ristorante esistente con struttura portante in acciaio e legno lamellare, giusta:

- ✓ Pratica SUAP n, 34 del 20/03/2007
- ✓ Pratica SUAP n. 100/2011
- ✓ Pratica SUAP n, 189 del 07/12/2011
- ✓ Pratica SUAP n. 116 del 13/09/2012 (identificato come Permesso di costruire per variante in sanatoria N. 06/2013 in variante al P. di C. 10/2011).

La costruzione è stata realizzata sulla particella 91 del fg. 72. Non oggetto di fallimento

viii. **SERVIZI LOGISTICI AL VERDE ATTREZZATO - IDENTIFICATI ALLA LETTERA B).** Opera completamente incassata al terreno avente struttura in cemento armato, prospettante su ampia area attrezzata e adatta per la fruizione anche con area camper per n, 10 posti, giusta:

- ✓ Pratica SUAP n. 192 del 07/12/2011.
- ✓ Pratica SUAP n. 114 del 13/09/2012 (identificato come Permesso di costruire in sanatoria N. 01/2013) - cfr. allegato L4);

La costruzione è stata realizzata sulle particelle 96 o 98 del fg. 72.

ix. **CASE SPARSE - RICETTIVITA' ALBERGHIERA - IDENTIFICATI ALLA LETTERA B) e C):**

trattasi di nuova costruzione afferente la realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da un solo piano terra composto da n. 7 camere con servizi e di area esterna di pertinenza.

- ✓ Pratica SUAP n, 190 del 07/12/2011;
- ✓ Pratica SUAP 119 del 13/09/2012 (identificato come Permesso di costruire in sanatoria N. 05/2013) - (cfr. allegato L5).

La costruzione è stata realizzata sulla particella 104 del fg. 72.

x. **CLUB HOUSE - IDENTIFICATI ALLA LETTERA A):**

L'intervento di ristrutturazione è stato autorizzato con:

- ✓ Pratica SUAP /Provvedimento Autorizzativo Unico n. 45 del 22/03/2006 rilasciato in data 20/12/2006 con D.I.A. n. 03/06 del 19/12/2006 - (cfr. allegato L6);

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

- ✓ Pratica SUAP n. 69 del 05/05/2010 (Provvedimento Autorizzativo Unico a. 32/11 del 21/08/2011.

La costruzione è identificata sulla particella 105 del fg. 72.

xi. RISTORANTE E ALBERGO ESISTENTE - IDENTIFICATI ALLA LETTERA C)

l'intervento di ristrutturazione è stato autorizzato con:

- ✓ Pratica SUAP n. 49 del 24/03/2006 (Provvedimento Unico Autorizzativo n. 02/08 del 03/01/2008) con DIA n. 04/06 del 31/12/2007 afferente il ristorante - (cfr. allegato L7);
- ✓ Pratica SUAP n. 50 del 24/03/2006 (provvedimento Unico Autorizzativo n. 54/08 del 08/08/2008) con DIA n. 05/06 del 08/08/2008 afferente l'albergo.

Pratica SUAP del 01/06/2012 con SCIA n. 77/2012,

La costruzione identificata sulle particelle 106 e 91 dei fg. 72.

xii. STRUTTURA D'INIZIAZIONE ALL'ARTE CULINARIA. Trattasi di ristrutturazione ed adeguamento di strutture esistenti da trasformate ed adibire a laboratori ed aule per l'arte culinaria, giusta

- ✓ Pratica SUAP n. 02 del 12/01/2009 con Permesso di Costruire n. 03/09;
- ✓ Pratica SUAP n. 201 del 19/12/2011 (SCIA);

Dette strutture sono identificate sulle particelle 53, 54 e 55 del fg. 73. Come indicato nella perizia i lavori sotto stati ultimati in data 05/06/2012 come da comunicazione inoltrata al SUAP in data 02/07/2012;

xiii. SISTEMAZIONI ESTERNE, PERCORSO DA TREKKING, INFRASTRUTTURE RETI - IDENTIFICATI ALLA LETTERA B) C) ed E) limitatamente ai terreni:

I lavori riguardano la sistemazione delle strade esistenti nell'ambito del villaggio con pavimentazioni in lastre di pietra ed altri sistemi compatibili, la realizzazione di muretti di pietra a secco, la sistemazione e il modellamento del terreno, la lavorazione dello stesso per la formazione di aree verdi completo impianto d'irrigazione, formazione di drenaggi, recinzioni in paletti di legno, siepi e alberature, inoltre la realizzazione di condotte idriche e reti fognanti, giusta:

- ✓ Pratica SUAP n. 34 del 16/03/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 03/08 rilasciato in data 03/01/2008) con Permesso di Costruire n. 03/2006 del 31/12/2007
- ✓ Pratica SUAP n. 997 del 01/06/2012.

Le aree Interessate all'intervento riguardano le particelle 61, 95, 96, 98, 105, 104, 106 91,81, 47, 51, 52, 54, 55, 56, 84, 41, 89 del fg.72 e le particelle 57, 59, 52, 53, 54, 55, 589, 60, 130 del fg.73.

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

Relativamente alle difformità rilevate, essendo tutte riconducibili a discrasie derivanti da una diversa distribuzione interna e/o mancato frazionamento etc. si riporta di seguito un elenco sintetico esaustivo delle principali discrasie rilevate per ciascun bene:

CLUB HOUSE: corretta identificazione della distribuzione interna; oltre a dover procedere ai fini della vendita al necessario frazionamento della suite e della grotta rispetto l'originaria consistenza dell'immobile.

CENTRO SERVIZI: mancata realizzazione della scala esterna seppure riportata nei grafici del permesso di costruire in sanatoria, opera di fatto necessaria per rendere fruibile nel rispetto delle principali norme tecniche e di sicurezza il vano sito nella "torretta"; realizzazione di una parete finestrata a scapito di una spalletta a delimitazione della veranda di accesso agli uffici al piano terra.

OTTAGONO: corretta identificazione della distribuzione interna, oltre alla corretta rappresentazione di alcune aperture / finestre.

CASA SPARSA: corretta identificazione della distribuzione interna, oltre alla corretta rappresentazione di alcune aperture / finestre.

6. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

La determinazione del giusto valore di mercato dei cespiti di proprietà della società è stata eseguita facendo riferimento alle principali metodologie di valutazione immobiliare che si basano su ricerche di mercato, elaborate in base a metodi d'analisi appropriati, al fine di considerare i diversi fattori sulla valutazione stessa del bene.

I metodi più usati e attendibili per ottenere questi valori sono il criterio di stima sintetico – comparativo ed il criterio di stima analitico.

Il criterio di stima sintetico – comparativo viene applicato quando non si è a conoscenza dello stato economico e produttivo del bene, tale da poterne determinare il reddito medio annuo; si procede, quindi, comparando lo stesso con altri beni simili esistenti nella zona, che abbiano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per i quali sia noto il prezzo di mercato riferito ad epoca recente.

Il criterio di stima analitico è applicato nel caso in cui si è a conoscenza del reddito medio annuo che ogni singolo bene produce o può produrre.

Per entrambi i metodi concorrono, nella determinazione del valore, anche, tutti gli elementi innanzi trattati, i quali possono influire negativamente o positivamente sull'immobile.

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

Nel caso specifico, considerata la disponibilità dei dati per la comparazione dei valori di scambio per le compravendite di beni analoghi come desumibile dalle banche dati e dai borsini immobiliari, tale da consentire la stima diretta a mezzo dell'utilizzo dei valori unitari, desumibili dall'analisi del mercato, che si basa sulla naturale legge di domanda ed offerta, i CTU procederanno con l'applicazione del solo metodo sintetico comparativo, con riferimento alla stima dell'appartamento sito in Acerenza e per i Terreni siti in Forenza; per quest'ultimi infatti la comparazione è stata effettuata considerando equiparabile il valore di mercato alla giusta indennità di esproprio in caso di componimento bonario.

Approccio diverso, invece, è stato utilizzato per i restanti beni siti in Forenza (PZ), infatti la particolare tipologia di beni, struttura ricettiva, unitamente alla non immediata disponibilità di dati sintetici di comparazione non hanno consentito agli scriventi l'utilizzo del metodo sintetico comparativo; inoltre la mancanza di dati significativi sul reddito di detti beni non hanno permesso neanche l'utilizzo di un metodo volto alla ricapitalizzazione dei redditi.

Quindi al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso turistico ricettivo di Forenza (PZ) gli scriventi hanno dovuto ricorrere a specifici metodi analitici avvalendosi del Valore di ricostruzione deprezzato, come specificato nel prosieguo.

Naturalmente al fine della determinazione del prezzo da porre a base d'asta per la vendita degli stessi, i CTU valuteranno anche le spese e/o oneri derivanti da:

- ✓ Costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene
- ✓ Quantificazione di ulteriori oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per vizi occulti, occupazioni illegittime, servitù attive e passive e comunque tutti quei fattori che possono influenzare la formazione del prezzo di vendita nell'ambito di un regime di libera contrattazione.

I. Comune di Acerenza (PZ) - BENE IDENTIFICIATO ALLA LETTERA D:

Unità abitativa di Via Regina Elena n. 71

Il bene oggetto di stima è sito in Acerenza (PZ) alla via Regina Elena 71, questo consta del piano terra e Primo costituenti il corpo di fabbrica a civile abitazione, con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica. L'unità immobiliare adibita, risulta ad oggi disabitata ed in palese stato di non utilizzo, questa è caratterizzata da una superficie utile, considerando entrambe i livelli di circa 40,00 (quaranta / 00) mq – (cfr. allegati D2 e H0).

Gli scriventi, eseguite le opportune ricerche di mercato, attraverso l'analisi dei borsini immobiliari, pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio con riferimento al primo semestre 2019 zona B1, con serena coscienza possono affermare che *il parametro unitario del più probabile valore di mercato* va individuato tra 320,00 e 405,00 € / mq. con un valore medio degli scambi, per tale tipologia di beni (abitazione civile di tipo economico anche in ragione della classificazioni catastale

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

del bene come A/3), che si attesta ad € / mq 362,50 (*euro trecentosessantadue/50*), riferito ad uno stato conservativo “Normale” ed all’unità di superficie lorda come illustrato nella scheda sintetica disponibile nella banca dati dell’agenzia del territorio al sito www.agenziadelterritorio.it sezione quotazione immobiliari OMI ed affollata alla presente – (cfr. allegato M0).

Nello specifico gli scriventi hanno ritenuto utile ai fini della stima applicare i coefficienti di differenziazione del prezzo unitario medio, individuato a mezzo dell’Osservatorio Mercato Immobiliare, al fine di caratterizzare sia l’ottima accessibilità del bene (soluzione indipendente), rispetto ai confinanti, sia le caratteristiche generali del corpo di fabbrica principale che ben si identificano con il contesto residenziale storico dell’insediamento urbano di cui è parte, che la particolare tipologia di finiture dell’immobile; di contro, la caratterizzazione di svantaggi e/o vantaggi derivanti da: contesto urbano, stato manutentivo e vetustà, perdono, nel caso specifico, buona parte del proprio significato, in quanto, tali caratteristiche sono già considerate nella identificazione tipologica del bene (destinazione d’uso), geografica (fascia/zona censuaria di osservazione del mercato immobiliare), Stato Conservativo (caratterizzato quale quello più frequente nella zona di analisi) come desumibili dall’OMI. Gli scriventi, considerato quanto sopra esposto, hanno individuato quale *valore di mercato unitario* l’importo di **€/mq.400,00** (*euro quattrocento/00*) [Vm. u.]

Il secondo parametro necessario all’applicazione del metodo sintetico comparativo, è la superficie commerciale del bene oggetto di stima. Nel caso in esame, la superficie commerciale, trattandosi di un appartamento ed avendo identificato quale parametro unitario di riferimento l’€/mq riferito alla medesima tipologia, non sarà necessario applicare il fattore di ponderazione per raggugliare la superficie lorda calcolata a quella commerciale, se non per le superfici accessorie quali balconi, scale esterne etc., per le quali utilizzeremo i coefficienti di ponderazione, come definiti dalla Norma UNI 10750:2005 e dal DPR D.P.R. n. 138/98 di riferimento, per tale tipologia di beni, con specifico riferimento a vani accessori a servizio indiretto dei vani principali e di ornamento/completamento - (v. planimetria Allegata) ottenendo i seguenti valori - (cfr. allegati D2 e H0).

Superfici fg. 23 p.IIIa 393 sub 3 - Appartamento Acerenza					
Prog.	destinazione	sup ut. [mq]	sup. Id. [mq]	peso [%]	sup. com [mq]
1	Piano Terra	20,30	30,30	100	27,80
2	Piano Secondo	18,50	30,20	100	26,20
3	ingresso esterno	8,30	8,30	15	1,25
3	cantina	2,80	4,30	5	0,22
9	balcone SUD	1,40	1,40	25	0,35
Superficie commerciale totale					55,81
Superficie lorda totale					74,50

Tabella n. 7 – Superficie commerciale – Appartamento in Acerenza alla Via Regina Elena

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene, è *determinato applicando la seguente formula:*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

Valore sintetico-comparativo V.c. s.s.c. = Sc X Vm.u. = 55,81 mq x 400,00 €/mq = € 22.324,00 che in c.t. sono € 22.000,00 (euro ventiduemila/00):

Valore Commerciale U.I. - Stima sintetico comparativa s.s.c.		
Superficie commerciale Totale Sc-tot	mq	55,81
costo unitario / valore mercato unitario – Vm.u.	[€/mq]	400,00
V. comm. s.s.c. = Sc-tot x Vm.u.	[€]	22.324,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	22.000,00

Tabella n. 8 – Valore di mercato – Appartamento in Acerenza alla Via Regina Elena

Determinazione costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene

Come richiamato in premessa la consistenza immobiliare oggetto di stima è scaturita da opere **realizzate in assenza di titoli edilizi**. Pertanto, considerato che non sussistono le condizioni previste dall'art. 40 comma 6 e/o art. 17 comma 5 della legge 47/1985 e successive modifiche (riapertura termini condono edilizio), l'opera non è suscettibile di sanatoria; tuttavia considerate le tipologie di opere realizzate in assenza di titolo edilizio (fusione) e le vigenti previsioni di legge così come previste dal T.U. 380/2001 e ss.mm.ii. il bene è suscettibile di accertamento di conformità. L'aggiudicatario di detti beni, pertanto, dovrà, quindi, attivarsi per dare incarico a professionista abilitato al fine di predisporre tutte la documentazione tecnico-amministrativa necessarie a presentare l'accertamento di conformità per la fusione e manutenzione straordinaria realizzata in assenza di titolo edilizio oltre a farsi carico degli oneri derivanti a titolo di sanzione e dei diritti di istruttoria della pratica.

La determinazione dei costi per dette attività è scaturita dall'onorario del tecnico incaricato, per la redazione della documentazione tecnico amministrativa necessaria, quantificabile in circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) (comprensivo di oneri ed accessori come per legge), attesi i prezzi medi di mercato per le prestazioni tecnico professionali analoghe, e da oneri e sanzioni da corrispondere al Comune di Acerenza (PZ). Questi, valutati sulla scorta sia degli abusi oggetti di accertamento di conformità, in considerazione delle vigenti sanzioni e degli oneri amm.vi è determinata in modo forfettario pari ad € 1.500,00

Gli scriventi, considerato quanto testé esposto, hanno determinato, quale onere complessivo per la regolarizzazione urbanistica del bene, l'importo di € 4.000,00 (euro quattromila/00) da considerare quale detrazione dal valore di mercato stimato.

Inoltre al fine di rendere il bene assimilabile alle condizione d'uso "NORMALE" rispetto a cui è stata basata la stima sintetico comparativa, gli scriventi hanno ritenuto necessario determinare il valore di tutti

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

gli interventi necessari, volti a ricondurre lo stato del bene a quello di stima, in particolare: eliminazione delle cause di infiltrazione dal piano primo a mezzo revisione del manto di tegole ed interventi puntuali di ripristino dell'impermeabilizzazione esistente; eliminazione delle cause di infiltrazione dal piano terra a mezzo ripristino dell'impermeabilizzazione esistente a servizio del balcone al piano primo; sostituzione degli infissi al piano primo e terra; pulizia e sgombero del locale sottoscala oltre la installazione di necessaria porta a delimitazione dello stesso. Considerata l'esiguità degli interventi lo scrivente attenendosi ai prezzi medi di mercato ha determinato quale valore a corpo l'importo che l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di eliminare i danni e le cause di quanto sopra descritto pari ad € 6.000,00 (euro seimila/00).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile al netto di difformità e delle spese di ripristino sarà:

Valore Commerciale dell'immobile netto		
Vc,s.s.c.	[€]	22.000,00
Spese di rimessa in pristino	[€]	6.000,00
Spese di Sanatoria	[€]	4.000,00
Valore Commerciale	[€]	12.000,00
Valore Commerciale in c.t.	[€]	12.000,00

Tabella n. 9 – Valore di mercato netto – Appartamento in Acerenza alla Via Regina Elena

Determinazione del Prezzo di Vendita:

I CTU, con serena coscienza, possono affermare che il più probabile valore di mercato è quantificato in € 22.000,00 (euro ventiduemila/00). Questo, detratte le spese come sopra determinate, per complessivi € 10.000,00 è pari ad € 12.000,00 (euro dodicimila/00). Mentre, considerando, le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 20,00% (pari a € 2.400,00), ammontante ad € 9.600,00 dal quale dovrà essere decurtato un'aliquota pari al 5,00 % al fine di considerare un abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (pari ad € 480,00) determinando un prezzo a base d'asta pari ad € 9.120,00 che in cifra tonda corrisponde ad € 9.000,00 (euro novemila/00).

Determinazione del prezzo a base d'asta		
Valore Commerciale in c.t.	- [€]	12.000,00
Riduzione per asta del [%]	20 [€]	2.400,00
Prezzo Ridotto	- [€]	9.600,00
Riduzione per assenza di garanzie [%]	5 [€]	480,00
Prezzo a base d'asta	- [€]	9.120,00
Prezzo a base d'asta in c.t.	- [€]	9.000,00

Tabella n. 10 – Determinazione del prezzo a base d'asta – Appartamento in Acerenza alla Via Regina Elena

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN FORENZA (PZ) – LOCALITÀ REDDITO DEGLI ANGELI – beni indicati alle lettere B) e C), riferite ai soli terreni, ed E)

Valutazione del cespite con l'ausilio dei valori agricoli medi:

In tal caso per la determinazione del valore al mq, è stato tenuto in considerazione i valori desumibili della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Potenza (cfr. allegati M1).

Da tale tabella, riferendosi alla tipologia di coltura censita al Catasto terreni come specificata in Tabella di cui al richiamato allegato MI per la Regione Agraria n. "12" identificativa del Comune di Forenza (PZ), sono stati individuati i Valori Agricoli Medi (VAM) per ettaro espresso in euro distinto per ciascuna coltura, queste caratterizzate utilizzando il dato desumibile dalle visure estratte dall'agenzia del territorio (cfr. allegati C0 e E0), il tutto come di seguito dettagliato.

IDENTIFICAZIONE FONDO RUSTICO IN FORENZA							
ID	COMUNE	PROV.	FG.	P.LLA	QUALITA'	SUP. [MQ]	VAM €/Ha
1	FORENZA	PZ	72	47	BOSCO ALTO	5408	2256
2	FORENZA	PZ	72	51	CANNETO	2315	5243
3	FORENZA	PZ	72	52	SEMINATIVO	6939	11620
4	FORENZA	PZ	72	54	SEMINATIVO	12000	11620
5	FORENZA	PZ	72	54	VIGNETO	3988	11938
6	FORENZA	PZ	72	55	SEMINATIVO	23923	11620
7	FORENZA	PZ	72	56	VIGNETO	6768	11938
8	FORENZA	PZ	72	61	ULIVETO	4277	9790
9	FORENZA	PZ	72	84	ULIVETO	5195	9790
10	FORENZA	PZ	72	95	ULIVETO	23092	9790
11	FORENZA	PZ	72	96	SEMINATIVO	18212	11620
12	FORENZA	PZ	72	98	VIGNETO	5154	11938
13	FORENZA	PZ	72	104	ULIVETO	32529	9790

Tabella n. 11 – Identificazione catastale e VAM – Fondo Rustico in Forenza alla C.da Reddito degli Angeli

In caso di esproprio per pubblica utilità il calcolo dell'indennità dovrà essere eseguita nel rispetto dell'art. 40 e 45 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., considerando i benefici derivanti dalla cessione volontaria di area non edificabile e dalla coltivazione diretta del fondo, si ha:

$$\text{Indennità di esproprio (Ie) [€]} = \text{VAM}/10.000 \text{ [€/mq]} \times \text{Sup [mq]} \times 3 =$$

Applicando tale formula per ciascun terreno con riferimento alla superficie interessata da una determinata coltura riusciti a determinare il valore dell'indennità di esproprio da corrispondere in caso di componimento bonario della procedura. Assimilando tale valore a quello di vendita gli scriventi CTU

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

hanno determinato, quindi, il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, pari a € 468.363,58 che in cifra tonda corrisponde ad € 468.000,00 (euro quattrocentosessantottomila/00)

Determinazione del prezzo di vendita:

I sottoscritti con serena coscienza possono affermare che il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno sito alla contrada reddito degli Angeli é dato da quanto calcolato in base al valore agricolo medio, come sopra determinato.

Considerando, inoltre:

- ✓ le servitù di fatto gravanti su detti beni determinato dalla stretta interconnessione con la struttura turistico ricettiva, con specifico riferimento alla p.lla 104 che risulta stravolta rispetto la sua consistenza originaria, in quanto interessata dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria all'insediamento realizzato della struttura turistico ricettiva, oltre ad aver assorbito gran parte della sua capacità fondiaria in ragione dei volumi realizzati. Tale circostanza determina un deprezzamento (*minus*) pari al 70% rispetto al valore di stima che si concretizzerebbe in condizioni ordinarie.
- ✓ l'occupazione abusiva in forza di un contratto di fitto illegittimo riferito alle p.lle 47 e 54 del fg. 72, che risultano di fatto utilizzate da un soggetto terzo, come indicato nell'allegato A al Contratti di affitto d'azienda - (cfr. allegati A1); tale condizione comporterà all'aggiudicatario il mancato godimento di detti beni a causa dell'impossibilità dell'immediata entrata in possesso degli stessi, oltre a dover considerare l'aggravio degli oneri economici derivanti da una azione legale per la liberazione di detto bene. Gli scriventi hanno stimato il *minus* derivante datale stato di occupazione abusiva in modo forfettario, considerando un deprezzamento pari al 30% rispetto al valore di stima che si determinerebbe in condizioni ordinarie, ovvero con l'immediata immissione in possesso del bene.
- ✓ I terreni da escludere dalla vendita in quanto come indicato negli allegati al contratto di fitto aziendale sono da escludere dalla retrocessione le p.lle 61, 95, 96 e 98, poiché non ammesse al contributo, come indicato nell'allegato A al Contratti di affitto d'azienda - (cfr. allegati A1);

Applicando quindi gli abbattimenti forfettari rispetto al valore di stima e le esclusioni testé richiamate, si determinerà il valore del prezzo di stima netto dei beni come risultate dalla tabella che segue e pari a € 221.226,46; inoltre, dal valore così determinato, al fine di considerare le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 20,00% (pari a € 44.245,29), ammontante ad € 176.981,17 dal quale dovrà essere decurtato un'aliquota pari al 5,00 % al fine di considerare un abbattimento forfettario per assenza di

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

garanzia per vizi occulti (pari ad € 8.849,06) determinando un prezzo a base d'asta pari ad € 168.132,11 che in cifra tonda corrisponde ad € 168.000,00 (euro centosessantottomila/00).

Pertanto, il valore del prezzo base di vendita è quantificato in **€ 168.000,00** (euro centosessantottomila/00)

VALORE COMMERCIALE NETTO FONDO RUSTICO IN FORENZA							
ID	COMUME	FG.	P.LLA	QUALITA'	Valore [€]	MINUS	Valore [€]
1	FORENZA	72	47	BOSCO ALTO	3.660,13 €	30%	2.562,09 €
2	FORENZA	72	51	CANNETO	3.641,26 €	0%	3.641,26 €
3	FORENZA	72	52	SEMINATIVO	24.189,35 €	0%	24.189,35 €
4	FORENZA	72	54	SEMINATIVO	41.832,00 €	30%	29.282,40 €
5	FORENZA	72	54	VIGNETO	14.282,62 €	30%	9.997,84 €
6	FORENZA	72	55	SEMINATIVO	83.395,58 €	0%	83.395,58 €
7	FORENZA	72	56	VIGNETO	24.238,92 €	0%	24.238,92 €
8	FORENZA	72	61	ULIVETO	12.561,55 €	100%	0,00 €
9	FORENZA	72	84	ULIVETO	15.257,72 €	0%	15.257,72 €
10	FORENZA	72	95	ULIVETO	67.821,20 €	100%	0,00 €
11	FORENZA	72	96	SEMINATIVO	63.487,03 €	100%	0,00 €
12	FORENZA	72	98	VIGNETO	18.458,54 €	100%	0,00 €
13	FORENZA	72	104	ULIVETO	95.537,67 €	70%	28.661,30 €
totale valore commerciale fondo rustico							221.226,46 €

Tabella n. 12 – Determinazione Valore Commerciale e Netto – Fondo Rustico in Forenza alla C.da Reddito degli Angeli

Determinazione del prezzo a base d'asta			
Valore Commerciale in c.t.	-	[€]	221.226,46
Riduzione per asta del [%]	20	[€]	44.245,29
Prezzo Ridotto	-	[€]	176.981,17
Riduzione per assenza di garanzie [%]	5	[€]	8.849,06
Prezzo a base d'asta	-	[€]	168.132,11
Prezzo a base d'asta in c.t.	-	[€]	168.000,00

Tabella n. 13 – Determinazione Prezzo a base d'asta – Fondo Rustico in Forenza alla C.da Reddito degli Angeli

STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA SITO IN FORENZA (PZ) – LOCALITÀ REDDITO DEGLI ANGELI – beni indicati alla lettera A), B) e C) (solo fabbricati)

Valutazione del cespite con l'ausilio del valor di costruzione:

In premessa è stato esplicitato che per tale tipologia di beni non sono direttamente desumibili valori di compravendite per l'identificazione di un campione significativo rispetto al quale applicare il metodo sintetico comparativo; pertanto gli scriventi hanno dovuto ricorrere all'utilizzo di standard internazionali di valutazione, IVS e EVS, oggi recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari adottati da tutti

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

i principali Istituti di Credito, ABI, Ordini Professionali etc. etc. di conseguenza dal mercato, impongono una gerarchia nella scelta dei metodi di valutazione secondo i propri standard.

Tra le varie metodologie, escludendo la possibilità di utilizzare dati certi dei parametri economici, quale numero delle camere occupate, numero dei letti occupati nello stesso periodo, percentuale delle camere e dei letti occupati nell'anno; fatturato complessivo; Costo del personale; Ricavato medio per camera, etc. etc.; tutti parametri / indicatori necessari all'applicazione di metodologie basate sulla redditività e sui flussi di cassa che definirebbero per l'immobile in oggetto una valutazione per Redditi tipo Incom Approach, ovvero la trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Tuttavia lo stato di inutilizzo del bene rispetto la sua reale vocazione alberghiera e l'abbandono di una parte significativa della struttura (ospitalità ottagonone e zona spa), esclude quindi la possibilità di un approccio analitico finanziario; (infatti l'utilizzo quale struttura di servizio per l'ospitalità dei militari dell'esercito italiano sicuramente non è rappresentativo delle effettive capacità ricettive nel complesso, quindi il volume d'affari derivante non potrà essere preso in considerazione).

Con riferimento a quanto sopra precisato, si ritiene pertanto valido scegliere un procedimento sintetico, collegato al più probabile costo di riproduzione deprezzato, opportunamente caratterizzato rispetto al contesto dell'insediamento oggetto di valutazione.

Infatti tale approccio potrebbe, in prima analisi, sembrare poco "calzante" rispetto lo scopo della valutazione, in quanto lo scopo della stima è accertare il più probabile valore di mercato, ai fini di una vendita giudiziale dell'immobile in oggetto, e non un valore a costo di ricostruzione; quindi "a prima vista" potrebbe apparire errata l'assunzione di tale procedimento.

Tuttavia a seguito di una attenta e scrupolosa analisi delle caratteristiche che contraddistinguono il complesso immobiliare, con particolare riferimento alla tipologia turistica alberghiera tale da determinare un fabbricato di non ordinaria e corrente destinazione, essendo un bene utilizzato per particolari servizi, con la zona dell'insediamento, purtroppo caratterizzata da una vocazione turistica fortemente influenzata dall'assenza di un sistema di infrastrutture e servizi tale da rendere poco appetibile la tipologia di immobile (in ragione della sua destinazione) e la specifica destinazione della Zona rispetto al piano Urbanistico Comunale che non prevede una suscettibilità di trasformazione del bene per altri usi, ne consegue che la domanda sul mercato, per una costruzione di tali caratteristiche, nello stato in cui versa e nel contesto in cui è inserito non è generica e molteplice (quindi di un regime di mercato di libera contrattazione), ma specifica e praticamente unica; infatti edifici del tipo di quello in esame vengono realizzati in funzione di

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

peculiari esigenze e di particolari attività e quindi non vengono domandati da una molteplicità di operatori, ma da uno solo.

Queste considerazioni unitamente al mancato sviluppo territoriale e quindi di un mercato turistico alla base di un progetto di insediamento alberghiero definiscono i parametri di riferimento rispetto al criterio di Stima adottato; infatti, se una stima equa e rappresentativa del giusto valore di mercato in un regime di libera contrattazione va a costituire la formazione del prezzo di compravendita derivante dall'incrocio della domanda e dell'offerta, inevitabilmente, nel caso in esame, essendo il bene (attesta la particolarità d'uso) appetibile per "pochi" soggetti, il valore sarà tendente al costo della costruzione stessa, azzerando di fatto anche il surplus, intrinseco nel valore immobiliare di un bene, quale il ritorno economico dell'imprenditore, in quanto insito nella costruzione stessa e dal successo economico dell'attività che ne deriva.

In ragione di quanto sopra, è necessario evidenziare che la risultanza di stima a cui perverremo si identificherà in un probabile costo/valore di mercato su l'ipotesi di un profitto uguale a zero. Tuttavia in generale il costo di produzione di un fabbricato (nel caso edificio + area urbana) risulterà di fatto, tendenzialmente minore rispetto al più probabile valore di mercato. Tale valore in linea generale deve essere aumentato di una percentuale, corrispondente ad un profitto, che tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della situazione economica in generale e quanto altro ritenuto necessario. Tuttavia in relazione alle precedenti considerazioni appare evidente come la risultanza della presente stima si identificherà con il minimo valore che il bene in oggetto attualmente può meritare sul mercato immobiliare, anche in ragione della crisi generale che ha caratterizzato l'andamento economico nazionale, in fase di stallo se non di recessione, che ha determinato dall'epoca dell'inizio dell'investimento del Progetto Pausania sia una recessione del mercato immobiliare che un ridimensionamento del business dell'ospitalità alberghiera, fortemente condizionata dalla capacità attrattiva dei luoghi, intesa come offerta artistico/culturale/ambientale e infrastrutture di servizio per la fruizione delle stesse.

Ciò premesso, appare evidente come il presente giudizio di stima non possa articolarsi, come già detto sul reperimento di dati comparativi elementari attinenti a valori di compravendita e/o sulla capitalizzazione dei flussi finanziari; ne consegue quindi che, giocoforza, è necessario riferirsi ad altre metodologie, e quella identificata con il costo di costruzione è sicuramente quella più attendibile anche in ragione della stretta correlazione fra prezzo di mercato e costo di ricostruzione, confermando quindi che l'assunzione di base che il valore di mercato possa coincidere con quello di costruzione del bene stesso in quanto l'oggetto di compravendita è ovviamente finalizzato all'uso specifico dello stesso.

Sulla base di quanto esposto il valore di mercato V_m sarà determinato come segue

$$V_m = C_c + \sum P_i + \sum D_i.$$



Dove:

C_c rappresenta il costo di costruzione. Per la valutazione del costo di ricostruzione o costruzione a mq o mc. Si può ricorrere al calcolo analitico andando a predisporre il computo metrico estimativo o in alternativa attraverso l'uso dei dati sintetici presenti in letteratura tecnica o tabelle parametriche di incidenza riportati nelle pubblicazioni sul mercato per fabbricati di recente ultimazione e di uguali caratteristiche a quello oggetto di stima. A tale valore per avere il costo reale di costruzione va aggiunto il costo sostenuto per l'acquisto dell'area di sedime sul quale sorge il manufatto. Nel caso in esame gli scriventi a seguito delle ricerche esperite e attese anche la complessità dell'opera, considerando sempre l'obiettivo principe ovvero la determinazione di giusto prezzo di mercato, hanno deciso di utilizzare i valori sintetici / parametrico del costo di costruzione utilizzando le analisi dei dati desunti da costruzioni analoghe e resi disponibili dalle varie agenzie del territorio presenti in abito nazionale.

∑ P_i rappresenta la sommatoria di tutti quei fattori finanziari che concorrono all'incremento della spesa quali oneri di progettazione, utile dell'imprenditore e costo finanziario dell'investimento economico in funzione dei flussi di cassa, etc. etc.

∑ D_i rappresenta la sommatoria di tutti quei fattori intrinseci e estrinseci che incidono sulla formazione del valore di mercato influenzando sia negativamente che positivamente quali: qualità e livello di finitura del manufatto in funzione della destinazione d'uso, vetustà e/o obsolescenza tecnologica rispetto al costo di costruzione che è rappresentativo del valore al nuovo e/o stato di completamento della struttura, propensione del contesto ambientale rispetto la destinazione d'uso, raggiungibilità e accessibilità logistica del bene rispetto la destinazione d'uso, servitù etc. etc.

Dopo questa doverosa premessa metodologica gli scriventi procederanno con la determinazione della stima secondo i richiamati criteri:

C_c - costo di costruzione.

Come già specificato gli scriventi hanno adottato il costo parametrico, come desumibile dalle tabelle con l'indicazione del valore €/mq., €/mc o €/(camera n. stelle), dei costi di costruzione di immobili e riportati in varie pubblicazioni ed espressione di conteggi e verifiche analitiche, adottate anche dall'Agenzia del Territorio (che utilizza le analisi sviluppate dai dati raccolti dall'osservativo del mercato immobiliare); la scelta tendenzialmente è ricaduta sui valori massimi o prossimi al massimo del parametro unitario caratteristico della tipologia di costruzione, tanto al fine di considerare l'incidenza in valore sia dell'area di sedime del fabbricato che con il suo indice di fabbricabilità ha determinato la costruzione che delle spese tecniche e degli oneri accessori legati alla costruzione.

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa, indicando, per ciascuna struttura oggetto di stima, sia le superfici lorde, per le parti destinate a servizi/connettivo (esempio: spa piscine spogliatoi strutture di collegamento etc.), e il rispettivo valore di €/mq identificato in base alla tipologia di costruzione/destinazione d'uso, sia il numero camere, per la caratterizzazione dei livelli / porzione destinate all'ospitalità alberghiera, con il Valore di €/camera ed il numero di stelle assimilabile per la specifica struttura esaminata. Tuttavia al fine di dare il giusto "peso" alle differenti tipologie di stanze anche in ragione della capacità di accoglienza gli scriventi hanno equiparato l'accoglienza totale ad un numero di stanze equivalente considerando una camera equivalente una stanza con ospitalità pari a due persone (ad esempio una unità con una capienza di 4 posti letto corrisponderà a n. 2 camere).

Stima Costo di Costruzione ricettività alberghiera					
id	descrizione	num. eq. camera doppia	Stelle equivalenti	€/stella	valore di costruzione
1	casa sparsa	10,5	3	15000	472.500,00 €
2	nuovo borgo	16	4	15000	960.000,00 €
3	ottagono (solo camere)	16	5	15000	1.200.000,00 €
4	club house camera diversamente abili con grotta	1	4	15000	60.000,00 €
4	club house altri vani al p.t.	2	4	15000	120.000,00 €
5	Centro Servizi	2	5	15000	150.000,00 €

Tabella n. 13 – Determinazione Costo Costruzione – Strutture Alberghiere alla C.da Reddito degli Angeli

Stima Costo di Costruzione strutture connesse all'attività alberghiera				
id	Descrizione	Sup. lorda [mq]	prezzo unitario mq	Costo costruzione
1	ottagono (spa e attrezzature)	1110	1200	1.332.000,00 €
2	ottagono (area esterna e attrezzature)	345	800	276.000,00 €
3	ottagono (locali tecnici)	730	350	255.500,00 €
4	Sala Polifunzionale	300	900	270.000,00 €
5	Connettivo Tunnel Borgo - Servizi	25	350	8.750,00 €
6	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	83	350	29.050,00 €
7	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	161	350	56.350,00 €
8	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	75	350	26.250,00 €
9	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	175	350	61.250,00 €
10	club house (abitazione)	350	900	315.000,00 €
11	Servizi annessi al ristorante	160	350	56.000,00 €
12	Centro servizi	328	1000	328.000,00 €
13	servizi logistici	214	450	96.300,00 €
14	Vari (vasche raccolta acqua e locali tecnici)	-	-	100.000,00 €

Tabella n. 15 – Determinazione Costo Costruzione –

Strutture connesse alle attività Alberghiere alla C.da Reddito degli Angeli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

Sommando i valori così determinati possiamo determinare il totale del costo di costruzione che corrisponderà al valore totale pari a € 6.172.950,00 €. Tuttavia da tale valore dovranno essere esclusi la porzione di beni in testa al fallimento, ma trasferite solo a causa del mancato frazionamento della quota oggetto del fallimento stesso, ovvero la restante parte, decurtata dalla camera a servizio dei disabili e la grotta club house, per un valore pari ad € 435.000, per una stima del **costo di costruzione a nuovo dei beni oggetto di fallimento pari a € 5.737.950,00**

Pi – Costi finanziari

Non è facile stabilire, nella situazione contingente, l'eventuale profitto da attribuire all'immobile, a lavori ultimati e nello stato attuale del complesso. Infatti come ampiamente discusso in premessa gli scriventi hanno ritenuto congruo e precauzionale attribuire a tale voce un valore nullo, infatti se all'epoca dell'investimento del progetto Pausania tale fattore poteva avere un valore significativo ad oggi gli effetti recessivi generali, unitamente al manco completamento del Progetto d'area vasta hanno azzerato l'influenza di tale fattore e addirittura potrebbe essere verosimile assimilare tale ritorno economico come una perdita. In tale contesto gli scriventi hanno deciso di "sterilizzare" tale fattore ponendo nullo o comunque influente rispetto la formazione del giusto prezzo di mercato sia il profitto dell'imprenditore sia rispetto il costo dei flussi finanziari.

Di - Fattori di deprezzamento / incremento

Al fine di caratterizzare tali elementi gli scriventi hanno dovuto svolgere una attenta analisi, in particolare:

- ✓ lo stato dei luoghi sia rispetto la vetustà che rispetto le condizioni di abbandono di alcune strutture mai messe in funzione.

Gli scriventi al fine di quantificare il deprezzamento della struttura non hanno potuto ricorrere ad un deprezzamento in base alla semplice vetustà della struttura (attesa l'eterogeneità dei periodi di realizzazione dei diversi corpi di fabbrica, mediamente con 10 anni di vita utile) ma hanno dovuto rilevare e quantificare puntualmente lo stato delle stesse anche in ragione di una serie di danni derivati dallo stato di inutilizzo di alcune strutture che imporranno all'aggiudicatario dei suddetti immobili all'attuazione di necessari interventi di ripristino; inoltre una parte della struttura dovrà essere completata ed integrata in tutta la parte impiantistica, in assenza della quale risulterebbe non funzionale e fruibile (es. zona SPA e ottagonò), così come è stata verificata una quantità consistente di deterioramento degli elementi lignei esterni sempre a servizio della struttura chiamata ottagonò, tale da necessitare della totale sostituzione degli stessi; messa in sicurezza dei balconi per una corretta fruizione (alcuni infissi si aprono direttamente sul vuoto esponendo un possibile ospite/fruitoro al rischio di caduta dall'alto – infissi esterni piano superiore ottagonò).

Sono stati, inoltre, riscontrati significativi danni dovuti ad infiltrazione d'acqua dai tetti e superfici

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

esterne in quasi tutte le strutture oggetto di stima, circostanza inaccettabile per una struttura destinata all'ospitalità turistica, oltre al completamento e ripristino della sistemazione esterna.

Gli scriventi hanno stimato il deprezzamento derivante da tale stato di degrado e dalla necessità di completamento impiantistica, considerando l'incidenza percentuale di ciascuna tipologia di opera determinando un valore pari al 33% di quello di stima che si determinerebbe in condizioni ordinarie, ovvero con strutture alberghiere immediatamente fruibili e funzionali con uno stato d'uso normale.

- ✓ la appetibilità di una struttura a vocazione turistica in relazione al contesto territoriale di riferimento (viabilità, luoghi di interesse, eventi e manifestazioni nelle vicinanze, qualità ambientale del territorio).

Tale parametro è fondamentale per la giusta caratterizzazione del prezzo di mercato del bene, tanto in ragione la destinazione turistico alberghiera della struttura. Infatti il valore di mercato di un hotel è influenzato tanto positivamente quanto è valida l'offerta turistica del territorio. Calando tale principio nel coteso territoriale del comune di Forenza (PZ), territorio dell'entroterra Lucano e nel cuore della provincia di Potenza, appare evidente che la localizzazione del bene oggetto di stima è fortemente penalizzata della rete infrastrutturale totalmente inadeguata, dall'essenza di strutture e da una rete di ospitalità turistico ricettiva nelle immediate vicinanze carente, quindi con un mercato turistico ad oggi assente e comunque non in grado di sfruttare le potenzialità del territorio. Infatti se da un lato il territorio offre i borghi storici di quali Venosa, Acerenza, Melfi e può beneficiare della vicinanza della più nota Matera, oltre a poter godere della presenza dei beni ambientali e dei paesaggi collinari tipici della Lucania, dall'altro tale vocazione turistica è di fatto annullata da una viabilità inadeguata caratterizzata da strade statali e strade provinciali con zone in frana e comunque prive di una agevole percorribilità, corsie non delimitate, assenza di segnaletica, assenza di protezioni, oltre ad una carenza di servizi, rendendo il territorio inadatto ad accogliere il bacino d'utenza del turismo nazionale ed interraziale necessario al sostentamento di tale struttura sia in termini quantitativi (numeri di ospiti / anno) che in termini di qualitativi (inteso come capacità di spesa). Gli scriventi, quindi al fine di quantificare il deprezzamento derivante sia dall'assenza delle infrastrutture e dei servizi necessari allo sviluppo di un complesso turistico, sia dall'isolamento dello stesso, in quanto non esiste una rete turistica consolidata sul territorio, hanno considerato un abbattimento forfettario pari al 20% rispetto al valore di stima che si determinerebbe in condizioni ordinarie, ovvero quello di una strutture alberghiera inserita in un contesto territoriale pronto ed idoneo per servizi, infrastrutture e appetibilità turistica e quindi capace di generare operare ad un regime ordinario di prenotazioni già dal primo anno di esercizio.

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

- ✓ Servitù legate alla forte interconnessione tra la struttura esistente, non oggetto di stima, sia in termini di servizi (es. servizio di ristorante, bar, erogazione della colazione etc.) sia in termini collegamento fisico delle varie strutture.

Altro aspetto che influisce negativamente sul prezzo di stima del bene è determinato dalla presenza di servitù passive generate dalla stretta interconnessione sia delle strutture esistenti e non oggetto di stima sia dei servizi connessi ad una attività turistico ricettiva quale ristorante / bar ed erogati esclusivamente da altra società. Tale circostanza rappresenta un limite sia nello sviluppo del business turistico alberghiero in quanto condizionato da accordi commerciali da definire in un regime di non libera contrattazione (in quanto l'attività di ristorazione è e rimane autonoma a prescindere dal funzionamento della parte alberghiera, mentre l'attività alberghiera non risulterebbe fortemente penalizzata in assenza di un servizio di prima colazione e ristorazione atteso anche l'isolamento della struttura come analizzato al punto precedente). Altro aspetto è lo scorporo del diritto di superficie delle coperture dei richiamati manufatti per ospitare gli impianti Fotovoltaici installati da altra società e la servitù di fatto che ne deriva.

Gli scriventi, quindi al fine di quantificare il deprezzamento derivante dalle richiamate servitù, hanno considerato un abbattimento forfettario pari al 15% rispetto al valore di stima che si determinerebbe in condizioni ordinarie, e priva di limitazioni nell'erogazione dei servizi e libertà di fruizione di tutti gli ambienti e superfici ad esse connessi.

- ✓ le difformità rilevate rispetto le autorizzazioni edilizio urbanistiche e spese tecniche connesse agli interventi di adeguamento e ripristino

Altro aspetto che rappresenta un deprezzamento è ovviamente il costo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene; infatti come richiamato in premessa la consistenza immobiliare oggetto di stima è caratterizzata da alcune piccole difformità rispetto i titoli analizzati dagli scriventi. Tale difformità seppure non hanno determinato un incremento di superfici e consistono nell'allineare la distribuzione esistente con quanto risultante agli atti sono comunque doverose in quanto si tratta di opere **realizzate in difformità dei titoli edilizi**. Pertanto, considerato che non sussistono le condizioni previste dall'art. 40 comma 6 e/o art. 17 comma 5 della legge 47/1985 e successive modifiche (riapertura termini condono edilizio), l'opera non è suscettibile di sanatoria, tuttavia considerate le tipologie di opere realizzate in difformità del titolo edilizio originario e le vigenti previsioni di legge così come previste dal T.U. 380/2001 e ss.mm.ii. il bene è suscettibile di accertamento di conformità. L'aggiudicatario di detti beni, pertanto, dovrà, quindi, attivarsi per dare incarico a professionista abilitato al fine di predisporre tutte la documentazione tecnico-amministrativa necessarie a presentare la l'accertamento di conformità per la fusione e

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

manutenzione straordinaria realizzata in assenza di titolo edilizio, oltre a farsi carico degli oneri derivanti a titolo di sanzione e dei diritti di istruttoria della pratica.

Inoltre in tale voce saranno contabilizzate anche tutti quegli oneri tecnici e amministrativi necessari a rendere funzionale l'immobile.

La determinazione dei costi per dette attività è scaturita dall'onorario del tecnico incaricato, per la redazione della documentazione tecnico amministrativa necessaria, e per eventuali indagini materiali e/o strumentali sono quantificabili in circa € 55.000,00 (*euro cinquantacinquemila/00*) (comprensivo di oneri ed accessori come per legge), attesi i prezzi medi di mercato per le prestazioni tecnico professionali analoghe; mentre il valore di oneri e sanzioni da corrispondere al Comune di Forenza (PZ) e gli uffici competenti alla definizione della pratica sono valutati sulla scorta sia degli abusi oggetti di accertamento di conformità, in considerazione delle vigenti sanzioni e degli oneri amm.vi è determinata in modo forfettario pari ad € 5.000,00.

Gli scriventi, considerato quanto testé esposto, hanno determinato, quale onere complessivo per la regolarizzazione urbanistica del bene, l'importo di € 60.000,00 (*euro sessantamila/00*) da considerare quale detrazione dal valore di mercato stimato.

Facendo riferimento alla Club House al fine di consentire la giusta alienazione del bene l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi necessari alla presentazione della pratica tecnico amministrativa necessaria al frazionamento della consistenza oggetto di stima, come identificata sia nell'atto di retrocessione che nell'atto di confermato del fitto d'azienda; tale costo considerando sia la quota determinata dalla compreso dei professionisti incaricati, sia gli oneri da corrispondere alle pubbliche amministrazioni sia il costo dei valori necessari a rendere funzionalmente autonoma la porzione frazionata e funzionale atteso lo stato in cui versa è quantificato a corpo e pari ad € 15.000,00 (*euro quindicinquemila/00*)

- ✓ l'assenza del censimento delle strutture all'agenzia del territorio con il relativo inserimento in mappa:

Analogamente rientrano tra i deprezzamenti gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il giusto censimento della proprietà immobiliare urbana sia in relazione all'inserimento in mappa, della sagoma a terra dei manufatti realizzati nella cartografia catastale, attraverso la redazione e presentazione di "tipo mappale" a mezzo procedura PREGEO, sia per l'identificazione delle diverse unità immobiliari costituenti l'intera consistenza del complesso turistico ricettivo, attribuendo a ciascun bene i dati identificativi quali foglio particella e subalterno, attraverso la redazione e presentazione di "accatastamento" a mezzo procedura DOCFA.

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

Al tal fine l'aggiudicatario dovrà incaricare un professionista abilitato che proceda sia all'esecuzione delle necessarie operazioni materiali di rilievo topografico, a mezzo stazione totale e/o GPS oltre che dei relativi PF (Punti Fiduciali istituiti/validati dall'agenzia del territorio) necessari per la georeferenziazione delle nuove strutture rispetto ai punti fissi e noti riportati sulla mappa catastale, oltre alla misurazione dettagliata di tutte le superfici oggetto di accatastamento, sia alla redazione ed invio dei modelli PREGEO e DOCFA. Queste operazioni inoltre risultano necessarie anche alla attività di vendita in quanto i beni trasferiti all'aggiudicatario dovranno essere univocamente identificabili dai dati catastali ad oggi non esistenti.

La determinazione dei costi per dette attività è valutata dagli scriventi considerando l'onorario del tecnico incaricato, per la redazione della documentazione tecnico amministrativa necessaria, e i diritti da corrispondere all'Agenzia del Territorio; questi in ragione dei prezzi medi di mercato per tale tipologia di attività commisurati alla complessità dell'intervento sono quantificabili in circa € 30.000,00 (euro trentamila/00) (comprensivo di oneri ed accessori come per legge).

Applicando, quindi, quanto sopra determinato possiamo risalire al valore commerciale del complesso turistico ricettivo allo stato attuale, in particolare:

Valore di Mercato complesso Turistico ricettivo	
Valore di Costruzione	6.172.950,00 €
beni da escludere	-435.000,00 €
Abbattimento del 33 % per messa a nuovo della struttura e ripristino impianti etc.	-1.893.523,50 €
deprezzamento del 20 % per localizzazione e scarsa appetibilità turistica del contesto	-1.147.590,00 €
abbattimento del 15 % per servitù e presenza di altra attività interconnessa	-860.692,50 €
Spese tecniche per sanatoria	-60.000,00 €
Spese tecniche per inserimento in mappa e accatastamento u.i.u.	-30.000,00 €
spese frazionamento club house	-15.000,00 €
Valore di mercato	1.731.144,00 €
Valore di mercato in c.t.	1.731.000,00 €

Tabella n. 16 – Determinazione Valore di Mercato – Strutture Turistico Ricettive alla C.da Reddito degli Angeli

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

Determinazione del Prezzo di Vendita:

I CTU, con serena coscienza, possono affermare che il più probabile valore di mercato è quantificato in € 1.731.000,00 (euro unmilionesettecentotrentunomila/00) e considerando, le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del **20,00%** (pari a € 346.200,00), ammontante ad € 1.384.800,00 dal quale dovrà essere decurtato un'aliquota pari al 5,00 % al fine di considerare un abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (pari ad € 69.240,00) determinando un prezzo a base d'asta pari ad € 1.315.560,00 che in cifra tonda corrisponde ad **€ 1.316.000,00** (euro unmilliontrecentottomila/00).

Determinazione del prezzo a base d'asta			
Valore Commerciale in c.t.	-	[€]	1.731.000,00
Riduzione per asta del [%]	20	[€]	346.200,00
Prezzo Ridotto	-	[€]	1.384.800,00
Riduzione per assenza di garanzie [%]	5	[€]	69.240,00
Prezzo a base d'asta	-	[€]	1.315.560,00
Prezzo a base d'asta in c.t.	-	[€]	1.316.000,00

Tabella n. 17 – Determinazione Prezzo a base d'asta – Strutture Turistico Ricettive alla C.da Reddito degli Angeli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

7. CONCLUSIONI

I CTU, infine considerata la tipologia dei beni e le effettive possibilità di vendita, ritengono che questi, al fine di massimizzare le possibilità di vendita, debbano essere proposti con un lotto unico, che attesa il compendio stimato risulterà così determinato:

LOTTO UNICO –				
ID	dati catastali	Indirizzo	descrizione	valore di stima
A	fg. 23 p.lla 393 sub. 3	Comune di Acerenza Via Regina Elena	Abitazione	€ 9.000,00
B	fg. 72 p.lle 47, 51, 52, 54, 55, 56, 84, 104 sub. 9	Comune di Forenza Contrada reddito degli Angeli	Fondo Rustico	€ 168.000,00
C	Beni da censire + fg. 72 p.lla 106 e porzione da frazionare della p.lla 105	Comune di Forenza Contrada reddito degli Angeli	Complesso turistico alberghiero	€ 1.316.000,00
Totale				€ 1.493.000,00

Tabella n. 18 – Determinazione valore complessivo di stima del prezzo a base d'asta

Massa dei beni immobili in testa alla società fallita

Pertanto i beni riconducibili alla curatela determina un valore complessivo di stima, con il riferimento del prezzo determinato a base d'asta, pari ad **€ 1.493.000,00** (euro unmilionequattrocentonovantatremila/00).

Sicuri di aver espletato con serena coscienza l'incarico affidatoci in ogni sua parte, rassegnano il seguente elaborato peritale, sia in copia cartacea che su supporto informatico, e restano a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.

Salerno 03.03.2020

In fede
ing. Pasquale Cioffi



I.C.T.U.
ing. Tommaso Contaldi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

