

TRIBUNALE DI LAGONEGRO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 01/2006 del R.G.E.

contro



INCARICO

In data 25/11/2020, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), e-mail assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il presente elaborato è reso in ottemperanza al provvedimento adottato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. Trotta del 25.11.2020, a fronte della ravvisata necessità di nominare nuovamente un esperto che provveda alla **rinnovazione della stima** del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. Att. C.p.c.

Nell'adempiere al proprio mandato la scrivente esporrà nel seguito, in maniera sintetica, quelle che sono le risultanze processuali della procedura esecutiva ad oggi.

Con **atto di pignoramento notificato in data 19.01.2006** - trascritto all'Ufficio Provinciale del territorio di Potenza al reg.gen.2852 e reg. part. 1713, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- Unità Negoziale N° 1 - Missanello, immobili in contrada Piano Argenzio, fog 19 part 8, 9, 10, 11, 291, 293 - e fog 15 part 486, 487, 265, 264, 273, 274, 184.

L'atto è stato trascritto a favore di Zaccaro Nicola (Bari, 12.02.1940) per **l'intero diritto di proprietà dei beni**. Con un susseguirsi di note depositate dal nominato Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Salvatore La Grotta e consequenziali provvedimenti del G.E., all'esito dell'esame della documentazione in atti (alcuni beni - catastalmente identificati al fog 15 part 484 e 485 sub 1, 2, 6 ed 8 - erano stati venduti prima che fosse trascritto l'atto di pignoramento), è stato necessario proseguire le operazioni di stima limitatamente ai seguenti beni:

- **Compendio pignorato - Missanello (PZ)**, immobili in contrada Piano Argenzio, catastalmente individuati al **fog 15 part 482, 483, 485 sub 3, 4 e 5, 7 e 486, 487**.

I riferimenti catastali riportati vanno ad individuare, nell'insieme, quello che è il **complesso alberghiero denominato "Grand Hotel Apogeo"**, imponente struttura sita al km 71 della s.s. 598 Val D'Agri - in agro di Missanello (PZ), costituito da un corpo principale distribuito, nei punti di massima altezza, su n.3 livelli fuori terra e n.2 livelli seminterrati - ove sono collocati ed annessi al servizio alberghiero: discoteca, ristorante, bar, sala congressi, piscine ed aree esterne sistemate a verde, parcheggio e corti pavimentate.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta ed inoltrato, contestualmente alla comunicazione di sopralluogo, richiesta - a mezzo pec - al Comune di Missanello per l'accesso agli atti inerenti il plesso immobiliare in esame.

Le operazioni peritali hanno avuto concreto inizio in data 22 ottobre 2021 con sopralluogo presso l'immobile (verbale all.1) e le aree ad esso circostanti, visionate e fotografate in ogni parte (all. 2) , sia ai fini del necessario riscontro metrico, sia per quanto rappresentato dal nominato Custode dott. Filippo Gesualdi - presente al sopralluogo - circa il forte deterioramento del compendio pignorato che,

in assenza di interventi - sia pure di ordinaria manutenzione nel corso degli anni - presenta problematiche di infiltrazione in numerosi punti della struttura. Nel descrivere il bene la sottoscritta ha inteso specificare quelli che sono gli interventi necessari nell'immediato e quelli che dovrà avere cura di effettuare l'eventuale aggiudicatario degli immobili afferenti al compendio. Il prosieguo delle operazioni peritali è avvenuto in data 01.12.2021, con nuovo sopralluogo presso l'immobile, espressamente richiesto dal tecnico comunale (verbale all.1) che, all'esito dell'istanza prodotta dalla scrivente circa l'acquisizione di atti amministrativi ed il conteggio di oneri da corrispondere eventualmente all'amministrazione (di cui si riferirà nel seguito), ha altresì richiesto 60gg dalla data di accesso per elaborare i suddetti conteggi. Trascorsi i 60gg senza ulteriore riscontro, ed effettuato un doveroso sollecito (all.7), in assenza di risposta la scrivente ha depositato al G.E. apposita comunicazione circa le motivazioni del ritardo nel deposito del presente elaborato, precisando che la verifica dello stato legittimo dei beni sarebbe stata effettuata sulla scorta di quanto previsto dall'art.9 DPR 380/01 c. 1/bis.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sebbene non espressamente richiesto nel mandato di rinnovazione della stima, la scrivente ha effettuato un **aggiornamento** sia degli **atti catastali** (all.3) che dell'**ispezione ipotecaria** (all.4) ed esaminato la documentazione ipocatastale versata agli atti del fascicolo, nel caso di specie necessaria anche alla ricostruzione delle consistenze autorizzate, attesa la mancata acquisizione di atti amministrativi.

L'individuazione dei beni - ovvero l'elencazione dei dati catastali aggiornati - deriva dall'acquisizione del lavoro già svolto nelle more della vertenza, a seguito del riscontro di atti di aggiornamento catastale ed a seguito dell'esame delle note di trascrizione degli atti di compravendita che hanno interessato le varie particelle, afferenti al compendio pignorato, ovvero:

- 1) atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Giuliani il 14/10/1986 per acquisto dal sig. [REDACTED] e, nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], entrambi in comunione legale dei beni. Si riporta integralmente dalla lettura dell'atto: "Il complesso alberghiero, con circostante suolo di mq 7.700 circa ed antistante piazzale, composto da un corpo di fabbrica in pessime condizioni per mancanza di manutenzione, sviluppatosi a corpo e non a misura in: piano seminterrato di mq 450; piano primo di mq 537; piano secondo di mq 392". Inoltre, si rileva: "Si precisa che a favore dell'unità compravenduta ed a carico della particella 184, [REDACTED] si riserva una servitù di passaggio e di accesso della larghezza di m 5,00 da esercitare con ogni mezzo a favore della sua rimanente proprietà ed a carico della particella 235, al fine di raggiungere l'accesso alla s.s. 598, impegnandosi altresì a collocare un cancello nel punto di accesso. Lo stesso si riserva altresì servitù di attacco alla tubazione dell'acquedotto che verrà costruito per usufruire delle sorgenti site nel suolo compravenduto".
- 2) atto di compravendita del 18.12.1987 per Notaio Giovanni Giuliani, trasmesso alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Potenza ai nn. 11567, [REDACTED] la società [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] il suolo di 21.574mq sito in località [REDACTED] Argento, [REDACTED] catastalmente al fog 15 part 111, 112, 192, 190, 263.
- 3) Le restanti particelle 11 e 182 del fog 19 sono stata acquistate dalla medesima società con atto per notaio Francesco Carretta in data 20 agosto 1992 rep.311 racc.11 dalla sig.ra [REDACTED]
- 4) atto di compravendita per notaio Valeria Pansa di Maratea, rogato in data 10.03.1995 rep.17087 racc.3370, con cui il sig. [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] un ulteriore

terreno con annesso fabbricato rurale di circa 60mq distinto in catasto al fog 15 part 184 di 7727mq e la part 123, oltre - al fog 19 - le particelle 8, 9, 112, 10. Nel medesimo atto il sig. [REDACTED] ha espressamente dichiarato di rinunciare alle servitù di passaggio citate all'art.2 dell'atto a rogito del notaio Giovanni Giuliani del 14.10.1986.

- 5) Dalla documentazione ipocatastale è emersa anche una scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 01.07.1996, trascritta all'ufficio del territorio di Potenza r.p. 7484 e r.g. 8448, avente ad oggetto la costituzione di servitù di elettrodotto a favore della Enel, insistente sui terreni al fog 15 part 274, 184 e 262. L'area su cui insiste l'elettrodotto, in ogni caso, è rimasta esclusa dal pignoramento.

DESCRIZIONE

Il Grand Hotel Apogeo, situato al km 71 della s.s. 598 nella Val D'Agri a Missanello (PZ), è sito in posizione favorevole per chi volesse raggiungere Matera (80km) e/o altri siti di interesse storico e naturalistico come S. Arcangelo (Monastero cinquecentesco di S. Maria dell'Orsoleo), Aliano (tomba dello scrittore Carlo Levi), S. Chirico (lacrimazione della Madonna all'orfanotrofio Bentivenga), S. Martino (miracolosa statua della Madonna della Rupe), Lago del Petrusillo, scavi di Grumento Nova. Nella precisazione che oggetto di vendita nella procedura esecutiva non è l'attività commerciale, bensì il bene immobile in cui la stessa è o è stata svolta, la circostanza che l'hotel sia rimasto chiuso dall'epoca del pignoramento ad oggi ha certamente inficiato sulle condizioni del compendio che, per le notevoli dimensioni che lo caratterizzano ed il contesto naturalistico in cui risulta inserito, appare in condizioni di abbandono. Va tuttavia evidenziato che, sebbene in **assenza di manutenzione** (sia ordinaria che straordinaria) i punti di **reale vulnerabilità** della struttura, ad oggi, risultano essere ben pochi, peraltro circoscritti, ciò grazie alla buona qualità architettonica del bene, edificato dalla ditta esecutrice come proprio personale investimento e nell'intento di realizzare un prodotto di qualità architettonica e durevole nel tempo. Il rivestimento in mattoncini di cotto che ricopre tutte le facciate ha preservato senz'altro le stesse dal degrado che più facilmente aggredisce gli intonaci, mentre una buona qualità di cemento è riscontrabile ancora oggi nelle strutture rimaste al grezzo (piano seminterrato), che nonostante il lasso di tempo intercorso dalla chiusura totale delle attività alberghiere ad oggi, risultano prive di problematiche urgenti e/o particolarmente onerose. Resta inteso che ogni discorso manutentivo, per una struttura del genere, va a confrontarsi non tanto, come detto, con l'entità della problematica (ricorrentemente di poco conto), quanto con le dimensioni del plesso, che chiaramente richiede un impegno ed un investimento atti a riportare il bene sul mercato turistico/ricettivo e/o valutare altri possibili usi di una struttura peraltro versatile, che la scrivente ha inteso stimare in differenti lotti di vendita, per quanto possibile, proprio per offrire maggiori possibilità di vendita alla procedura, cercando al contempo di soddisfare le esigenze creditorie, ma anche di non lasciare deperire inesorabilmente il bene.

Le n.2 hall, 121 camere suddivise in varie tipologie (standard, suite, ecc.), n.2 sale ristorante, n.1 pizzeria, n.2 cucine, n.2 bar, n.2 sale congressi, discoteca, piscina semi olimpionica (25m) e quant'altro, costituiscono in realtà solo una parte del complesso - attesa la circostanza che parti di esso (costituita da alcune porzioni di aree esterne poste ad ovest, la chiesa e le n.2 abitazioni del custode) siano state escluse dal pignoramento in quanto alienate prima della trascrizione dell'atto ingiuntivo.

CONFINI - INDIVIDUAZIONE/DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Attraverso alcune sovrapposizioni di planimetrie catastali ed immagini satellitari, la scrivente ha inteso evidenziare quali sono effettivamente i beni caduti nel pignoramento, rispetto al più ampio complesso immobiliare di cui gli stessi fanno parte. Le medesime sovrapposizioni sono state adoperate per meglio inquadrare quelli che sono i **lotti di vendita individuati** e proposti dalla sottoscritta nel presente elaborato. Ad ogni buon conto, il compendio pignorato, nel suo insieme, risulta confinante a

nord con la ss 598 da cui ha accesso, ad est con la stazione di servizio carburanti e sul lato ovest proprio con alcune delle particelle escluse dalla vendita, ovvero la 484 e la 485 sub 2. Durante il sopralluogo, quale accesso ai beni, è stato utilizzato, in realtà, proprio l'ingresso insistente sulle già menzionate particelle, nelle mappe catastali individuato con area adibita a piazzale ed aree verdi in cui ricade anche la chiesa afferente all'originario complesso. Per meglio precisare tale circostanza, ai fini della vendita l'unico ingresso per i tre lotti di vendita sarà quello collocato su un'area che rimarrà - per forza di cose - comune: trattasi delle **particelle 483, 486 e 487**, che dovranno restare **aree di ingresso e di manovra delle autovetture ed appartenenti pro quota (1/3 comune indiviso) ai 3 eventuali acquirenti**. La **particella 482** (strada interpodereale) non sarà contemplata nella presente stima in quanto trattasi di area di accesso a ridosso della s.s.598 sul versante ovest, ovvero sulle particelle già vendute precedentemente al pignoramento. L'acquisto della particella anzidetta non gioverebbe in alcun modo agli acquirenti, atteso che trattasi di area residuale dal potenziale e dalla fruibilità **nulle**. L'osservazione della mappa redatta dalla scrivente con la rappresentazione delle particelle catastali può maggiormente chiarire quanto rappresentato.

All'esito di un attento **esame delle planimetrie**, dello **stato dei luoghi** e degli **incartamenti acquisiti**, la scrivente ha elaborato un **progetto divisionale** del bene e valutato la **vendita in più lotti**, quale unico modo possibile per ampliare la fascia di mercato e "sbloccare" la situazione di stallo in cui versa l'immobile da decenni, oltre soddisfare le esigenze creditorie. A parere della sottoscritta, il principale "limite" nella vendita del bene, così come nella manutenzione/gestione del sito, è costituito dalle **notevoli dimensioni** - queste ultime correlate anche alla collocazione geografica. Tali aspetti, che determinano una palese divergenza tra domanda ed offerta turistica, hanno fornito lo spunto per la vendita in lotti differenti, riportando la divisione del bene a quella che è stata la sua naturale espansione; da alcune foto e dall'esame documentale, infatti, **emerge che la struttura nel suo complesso è stata realizzata in più fasi (come ampliamento dell'ex Hotel Della Gola)**: il corridoio antistante i locali palestra al piano seminterrato -ancora allo stato grezzo - mostra con evidenza i **punti di giuntura** tra la pilastrata del fabbricato di più recente costruzione (lotto 1) ed il fabbricato di primo impianto (lotto 2). Peraltro, alcune circostanze non sono state rappresentate dal precedente CTU in merito alla "nuova" situazione creata con la esclusione dal pignoramento di alcuni beni. Nulla quaestio sulla estromissione della porzione ovest del fondo, che non arreca alcun pregiudizio in quanto il manufatto adibito ad albergo ed il parco acquatico godono di un ulteriore ed autonomo (nonché principale) ingresso dalla s.s. 598, ma **l'esclusione dei due manufatti adibiti a "casa del custode"**, catastalmente identificati con la **particella 485 sub 6 e sub 8** - **determina e fa porre problematiche** importanti, ai fini della vendita, **in merito ai passaggi**, ai percorsi esterni ed al garantire accessibilità ad ogni porzione del manufatto/dei manufatti circostanti. Nel dividere in lotti la scrivente ha esaminato anche questi aspetti, per fare in modo che l'eventuale acquirente non debba sortire dubbi o affrontare situazioni poco chiare derivanti dall'acquisto di una porzione, ma piuttosto essere agevolato nel realizzare un **bene autonomo**, più facilmente gestibile rispetto all'intero e soprattutto offrire un prodotto che sia consono alle esigenze del mercato.

Ciò posto, i **lotti di vendita** - nel mantenere inalterate le attuali planimetrie catastali (anche come descrizione dei vani), sia per economia processuale che per rendere all'eventuale acquirente una più chiara rappresentazione di ciò che compra - sono così individuati:

LOTTO 1 - Comune di Missanello (PZ) - manufatto di natura turistico/ricettiva catastalmente individuato al **fog 15 part 485 sub 3 e sub 4** con annesse aree esterne, avente accesso da piazzale comune (particelle 483, 486 e 487 - acquisto nella misura di 1/3) posto a ridosso della s.s. 598.

Il bene consta di un fabbricato articolato in n.3 blocchi attualmente adibiti ad albergo, oltre le aree esterne - piazzale di ingresso anteriore e piazzale posteriore - catastalmente aree già aggraffate alle attuali particelle 485 sub 3 e 485 sub 4; gli interni sono così distribuiti:

nel **blocco centrale - particella 485 sub 4** - l'ingresso avviene attraverso il piazzale antistante, già attrezzato con fontana ed aree a verde con la "suntuosità" che connotava l'ingresso al grande albergo

di più ampia consistenza; dalla hall (380mq) - in cui si articolano l'ufficio direzione e l'ufficio segreteria, oltre la reception ed un'area tv, si accede direttamente al ristorante (354mq) posto alle spalle. Sul medesimo piano (terra) sono collocati n.2 corpi scala, uno esterno - a pianta rettangolare - ed uno interno - a pianta circolare, con ascensore - da cui possono essere raggiunti il piano seminterrato adibito a palestra (stato grezzo), la sala congressi - la cui copertura terrazzata (590mq) funge da area esterna per la sala ristorante ed il gruppo camere del piano terra - ed i piani primo e secondo, articolati in n.12 camere ciascuno, aventi tutte wc privato.

Il blocco posto ad ovest - particella 485 sub 3 di circa 450mq - al piano terra consta di n.11 camere con wc privato, direttamente accessibili attraverso un largo corridoio posto a ridosso della sala ristorante (nonché in affaccio/accesso sul terrazzo di copertura della sottostante sala congressi, blocco sud). Un ulteriore corpo scala consente più agevoli collegamenti con i n.2 piani soprastanti (piano primo e piano secondo) aventi n.13 camere ciascuno - tutte con wc privato, e con i n.2 piani sottostanti, di cui al primo seminterrato (in realtà non sottoposto) sono collocate ulteriori n.13 camere con w.c. privato (identica distribuzione dei piani soprastanti) ed il secondo seminterrato adibito a sala congressi. Nel **blocco sud** trova collocazione la sala congressi principale (450mq, a doppia altezza - 6,50m, infatti il terrazzo di copertura della sala, che nella planimetria catastale è rappresentato al primo piano seminterrato, in realtà raggiunge il livello terra), accessibile autonomamente dall'esterno e dotata di n.4 uscite di sicurezza.

LOTTO 2 - Comune di Missanello (PZ) - manufatto di natura turistico/ricettiva catastalmente individuato al **fog 15 part 485 sub 5** con annesse aree esterne ed ulteriore piccolo immobile adibito a centrale termica, avente accesso da piazzale comune (particelle 483, 486 e 487 - acquisto nella misura di 1/3) posto a ridosso della s.s. 598.

Il bene consta di un fabbricato attualmente adibito in parte ad albergo ed in parte a sala ristorazione con cucine, discoteca, bar/tabacchi, ecc. così distribuito in dettaglio:

l'accesso avviene da livelli differenti ed autonomi. Al **piano seminterrato** - versante nord, una gradinata conduce alla discoteca (480mq), direttamente collegata ad altra pista da ballo con accesso dal versante est. Internamente completano i locali discoteca il gruppo wc. Con accesso doppio dal versante est, ovvero di fronte alle piscine, è posta non a caso la sala self-service piscine. Ancora dal versante nord trova accesso autonomo una sala riunioni di 115mq, avente ingresso secondario sul corridoio allo stato grezzo da cui si evince la giuntura tra il manufatto originario (lotto 2) e quello in ampliamento (lotto 1). Le restanti superfici del piano seminterrato sono destinate alle attività inerenti ai servizi del blocco cucina soprastante - ovvero celle frigorifere, stenditoi e depositi. Soltanto una piccola ala di 130mq posta al di sotto della cucina è disarticolata in n.4 camere per il personale tutte dotate di w.c. privato. Pizzeria (240mq), giornali/bar/tabacchi e sala colazioni (il tutto per 150mq), oltre una grossa sala ristorante (640mq) ed un gruppo di locali di servizio della cucina (350mq) - a sua volta distinta in aree per la preparazione di piatti freddi, carne, pesce, verdure, lavaggio stoviglie ecc. sono collocate al **piano terra**, mentre il **primo** ed il **secondo piano** sono interamente adibiti ad albergo, rispettivamente sviluppati in n.26 camere al primo piano (di cui n.6 comunicanti con wc in comune) e n.12 al secondo piano (di cui n.2 comunicanti con wc in comune).

Nel lotto 2 ricade anche il **manufatto adibito a centrale termica**, le cui dimensioni di ingombro sono 14,00x9,00, con un'altezza di 3,80m. L'immobile è destinato all'impiantistica termica ed elettrica del complesso, collocate in diversi ambienti, per i quali si rinvia alla planimetria catastale che ben ne rappresenta lo sviluppo.

LOTTO 3 - Comune di Missanello (PZ) - manufatto di natura turistico/ricettiva catastalmente individuato al **fog 15 part 485 sub 7** costituito da un'area verde di 7.700mq su cui insistono: una **piscina semiolimpionica** (lunghezza 25m x larghezza 12,50 ed h.=3,00m) con **camera di manovra** e **n.2 piscine di forma circolare** (diam. 6,00m ed 8,00m), **biglietteria** (manufatto di dimensioni 3,30 x 2,30 ed h.=2,80) oltre n.2 manufatti adibiti a **spogliatoi** e **servizi igienici** (rispettivamente 133mq e

112mq). L'area sportiva nella sua interezza trova accesso, nei pressi della biglietteria, da piazzale comune agli altri due lotti di vendita (particelle 483, 486 e 487 - acquisto nella misura di 1/3), posto a ridosso della s.s. 598.

Per quanto attiene le aree esterne, deducendo dal conteggio l'area comune indivisa delle particelle 483, 486 e 487 - la superficie ricadente nel lotto 1 è di circa 3000 mq, nel lotto 2 è di circa 3515mq, nel lotto 3 circa 5620mq.

CONSISTENZA

Per la consistenza delle superfici si rinvia alla descrizione dei lotti nel paragrafo "individuazione e descrizione dei lotti di vendita. Mentre nel paragrafo "stima del bene" è stata redatta una specifica tabella, per ciascun lotto di vendita, nella quale sono riportati i dati catastali dei beni singoli, con le relative superfici commerciali, la categoria catastale ed il valore individuato per ciascuno degli immobili afferenti il compendio pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'elencazione dei dati catastali aggiornati - deriva dall'acquisizione del lavoro già svolto nelle more della vertenza, a seguito del riscontro di atti di aggiornamento catastale ed a seguito dell'esame delle note di trascrizione degli atti di compravendita che hanno interessato le varie particelle. I Dati Catastali attuali sono così distinti: 482, 483, 485 sub 3, 4 e 5, 7 e 486, 487.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
	Fog	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Consistenza	Rendita (o r.d.)	Note
	15	482			uliveto	3	914mq	1,42€	Scarpata incolta su area esclusa dal pignoramento
*	15	483			uliveto	3	1893mq	2,93	A ridosso della recinzione esterna ed in parte occupata da elettrodotto
1	15	485	3		D/2			€22.746,50	Albergo
1	15	485	4		D/2			€23.355,50	Albergo
2	15	485	5		D/2			€48.891,50	Albergo
3	15	485	7		D/6			€12.666,50	Parco acquatico
*	15	486			semin	3	818mq	0,59	Area comune a ridosso dell'ingresso dalla s.s. 598
*	15	487			Ente urbano		1554mq		Piazzale di ingresso comune ai tre lotti

*Particella comune ai tre lotti di vendita

1 - **particella afferente il lotto 1 di vendita**

2 - **particella afferente il lotto 2 di vendita**

3 - **particella afferente il lotto 3 di vendita.**

I dati catastali aggiornati trovano corrispondenza con i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento, la cui intestazione è correttamente riconducibile alla società debitrice. Le visure sono state tutte aggiornate ed allegate al presente elaborato (all.3).

STATO CONSERVATIVO

Lo **stato conservativo** al momento rasenta il **totale abbandono**. Tranne alcuni **sporadici interventi** effettuati nelle more della vertenza, oltre l'incuria dovuta alla **inattività ed assenza di manutenzione del compendio**, numerosi sono i furti ed i **tentativi di effrazione** operati nel corso degli anni e puntualmente denunciati dal nominato custode prof. Filippo Gesualdi, che vanno a peggiorare lo **stato di deterioramento**.

Dunque, al di là del degrado degli esterni, chiaramente da riprendere sia nelle sistemazioni a verde, che nei percorsi pavimentati in conglomerato bituminoso, gli interventi da segnalare con maggiore urgenza sono tutti riconducibili al necessario **refacimento/revisione delle coperture piane**: ricorrenti sono, infatti, i **fenomeni di infiltrazione** che allo stato attuale interessano maggiormente alcune camere sottostanti il terrazzo al piano secondo del lotto 2 (per circa la metà delle superfici); da segnalare anche la **copertura della sala congressi** che, sebbene non riporti una grande quantità di segnali di infiltrazione nell'ambiente interno, è palesemente protetta dalla controsoffittatura, attese le evidenti situazioni di rialzo della pavimentazione e crescita di essenze arboree lungo le superfici del terrazzo prospiciente la sala ristorante (piano terra, lotto 1). Anche la **copertura del terrazzo circostante il vano scala circolare** (manufatto albergo, lotto 1) si presenta in pessimo stato manutentivo.

Sostanzialmente, al di là delle descrizioni puntuali e della documentazione fotografica (all.2) che può rendere contezza dello stato di degrado che sta interessando le strutture, la scrivente rinnova la precisazione che trattasi di un problema ricorrente: i fenomeni in atto sono tutti dovuti alla totale assenza di manutenzione ordinaria.

Ai fini della stima sarà operata una decurtazione del 10% del valore del bene proprio in ragione dello stato di degrado che interessa vari punti del complesso.

PARTI COMUNI

I tre lotti di vendita saranno necessariamente accomunati dall'area d'ingresso posta a ridosso della s.s. 598 - catastalmente identificata come **particella** (al catasto terreni risulta passata all'urbano) **487** di 1554mq e **particella 486** di 818mq. Resterà in comune anche la **particella 483** di 1893mq - sostanzialmente addossata alla recinzione esterna a ridosso della strada statale.

Va altresì segnalata una circostanza che scaturisce proprio dalla tipologia di vendita proposta dalla scrivente: nel suddividere in lotti un compendio unico, peraltro già inficiato dalla esclusione di alcuni beni dalla vendita che ricadono all'interno delle aree esterne (generando servitù di passaggio che sono rappresentate nel successivo paragrafo), è chiaro che derivano alcune problematiche da considerare. Va rappresentato che se non si trattasse di un bene di difficile collocazione sul mercato immobiliare per le notevoli dimensioni che lo caratterizzano, certamente sarebbe più agevole perseguire la vendita dell'intero complesso, scelta peraltro effettuata dal precedente CTU nell'anno 2011, ma in condizioni di manutenzione del tutto differenti da quelle odierne. Ciò in ragione di spese che bisognerà sostenere per il frazionamento del bene. Frazionamento, si intende, non già di natura catastale, in quanto la

scrivente - proprio per ragioni di economia processuale - ha inteso rispettare quelle che sono le attuali suddivisioni planimetriche. Le spese sostanziali deriveranno, per forza di cose, dal **rifacimento parziale degli impianti** (benché il disuso ultradecennale non sia garanzia di efficienza degli stessi), che dovranno essere ridistribuiti **a partire dalla centrale termica** posta sul lotto 2 fino alle nuove collocazioni, atte ad una **gestione autonoma dei lotti derivati**. Inoltre, internamente, numerosi saranno i **punti di passaggio tra le due strutture** che dovranno essere **fisicamente chiusi**, trattasi per lo più di **vani di collegamento**, atteso che la scrivente ha sfruttato la circostanza di dividere ciò che di fatto era già nato come ampliamento. Si stimano in **€ 20.000 per ciascun lotto di vendita** i costi per i necessari e già menzionati **adeguamenti**. Il costo per il frazionamento amministrativo del bene è stato già considerato nella decurtazione di € 2.500 per ciascun lotto di vendita ai fini del permesso a costruire a sanatoria che dovrà essere redatto per le variazioni prospettiche e per i frazionamenti amministrativi da redigere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già precisato nel corso dell'elaborato, l'esclusione dal pignoramento delle particelle 485 sub 6 e 485 sub 8 comporta, per la presenza di manufatti "estranei" all'interno dei lotti di vendita, la necessità di costituire degli **asservimenti del sito al passaggio carrabile presso le n.2 abitazioni**. Tale circostanza riguarda i lotti n.2 e n.3, mentre per il lotto 1 resta avulsa dalla vendita la stradina di accesso laterale che attualmente consente il passaggio dalla porzione antistante alla parte posteriore del lotto, atteso che il confine catastale della particella 485 sub 2 (esclusa dal pignoramento) ricade proprio al limite con il manufatto edificato. Anche questa motivazione comporterà, per i tre lotti di vendita, una **decurtazione** sul prezzo di stima, pari ad **€ 10.000 per ciascun lotto**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso alberghiero è stato realizzato in più fasi a partire dalla fine degli anni 80, per cui sono tecnicamente riconoscibili in più punti le giunture tra i vari corpi di fabbrica, sebbene lo sguardo d'insieme non lasci trapelare alcuna criticità in tal senso. Anche altimetricamente, il manufatto si sviluppa prevalentemente su un livello interrato (un secondo livello interrato è presente soltanto sull'ala ovest del fabbricato) e n.3 livelli fuori terra (tranne per la sala congressi - lotto 1 e per la sala ristorante - lotto 2 - che si fermano al piano terra). La struttura è stata nel complesso realizzata con intelaiatura in c.a., solai in latero-cemento, la copertura a vari livelli presenta tipologia mista: dal terrazzo praticabile alle falde con manto in tegole portoghesi.

Il rivestimento superficiale del paramento verticale esterno è realizzato con mattoncini in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero in quanto le attività commerciali che vi si svolgevano sono ferme da decenni. Sono **presenti** all'interno numerosi **arredi** in quasi tutti i locali, come si evince dalla documentazione fotografica.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Normativa urbanistica. Gli immobili ricadono in agro di Missanello, in zona F "zona di interesse turistico-alberghiera" del P.R.G. vigente, essi sono stati realizzati in forza delle Concessioni Edilizie n° 63 del 16/04/88, n°40 del 20/01/90, n°02 del 22/05/93, n°04 del 16/02/95, n°08 del 07/03/95, n°32 del 24/01/96, n°16 del 23/02/99.

Regolarità edilizia. All'avvio delle operazioni peritali, la scrivente aveva richiesto all'UTC del Comune di Missanello alcuni raggugli necessari all'esito dell'esame della consulenza precedentemente depositata (all.7), in particolare in merito alle difformità rilevate dal CTU arch. La Grotta, che evidenziava nel proprio elaborato, rispetto alla esaminata Concessione Edilizia 16/99:

- *discordanza tra l'elaborato progettuale Pianta ed il Prospetto Est, relativamente la scala esterna, che sulla pianta risulta come realmente realizzata, mentre sul prospetto è riportata in posizione differente;*
- *difformità nell'altezza di parte del complesso alberghiero e più precisamente in corrispondenza del prospetto ovest, dove si misura un'altezza di circa 17,60 mt. contro la massima altezza realizzabile di 15,50 mt;*
- *difformità prospettiche: Sul prospetto Est, presenza di tre porte di accesso della discoteca, contro due autorizzate. Sullo stesso prospetto i balconi finestra risultano di dimensioni in altezza maggiori rispetto a quelle riportate sulle tavole progettuali; Sul prospetto Ovest la parte terminale del torrino in corrispondenza del cornicione, risulta realizzata in maniera diversa da quanto autorizzato. Anche su questo prospetto si rilevano le difformità dimensionali dei balconi finestra citate in precedenza. Sul prospetto Sud, è presente una sola porta garage di dimensioni maggiori contro le due autorizzate, più piccole. Le finestre al disopra di questa sono poste sul lato sinistro della facciata e di forma ad arco, mentre nella tavola progettuale sono poste centralmente e con sagoma rettangolare. Sul lato sinistro, in corrispondenza della porta della sala convegni, il terrapieno realizzato risulta più arretrato rispetto al prospetto prospiciente. Sul lato destro, una porta del locale destinato a servizio della piscina risulta realizzata ma murata.*

Fatta eccezione per la difformità relativa all'altezza, le difformità prospettiche rilevate dal CTU arch. La Grotta possono essere sanate a cura dell'aggiudicatario con detrazione delle spese eseguita in tale sede attraverso la decurtazione degli oneri previsti. Nella fattispecie, in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, rimette l'aggiudicatario nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria: l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede infatti che, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

A tal proposito, la scrivente precisa che la decurtazione per difformità amministrative consisterà in:

- redazione di un **Permesso a Costruire a sanatoria** per le **modifiche prospettiche** segnalate dal consulente - decurtazione € 2.500,00 per i lotti di vendita n.1 e n.2.

Per quanto attiene la maggiore altezza rilevata dal consulente nel proprio elaborato, la sottoscritta - non potendo disporre del supporto della pubblica amministrazione, deve per forza di cose procedere alla **verifica dello stato legittimo** sulla scorta di quanto previsto dall'art 9 del DPR 380/01 c. 1/bis: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".*

In ragione dei dettami del testo unico dell'edilizia, la scrivente è in possesso dei documenti che attestano il **rilascio della concessione edilizia (ultima la 16/99)** ma **senza riscontro grafico**. Peraltro, le stesse **planimetrie catastali** non possono essere considerate probanti in quanto non sono d'impianto, attese le modificazioni effettuate nell'anno 2003 per **variazioni della distribuzione e ristrutturazione**. Tuttavia, nel rendere l'attestazione al CTU La Grotta circa lo stato di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, lo stesso comune precisava di aver visto ed esaminato tutte le concessioni rilasciate ai fini della costruzione. Successivamente, veniva rilasciato

permesso di agibilità n.02.11 del 20 maggio 2011 in cui il responsabile dell'area tecnica dichiarava: "Vista la dichiarazione attestante la conformità dell'opera al progetto presentato... considerato che i lavori sono stati eseguiti in **conformità agli elaborati di progetto** depositati agli atti dell'ufficio comunale competente sulla base dei titoli amministrativi sopra specificati... **considerato che è stata trasmessa copia degli avvenuti accatastamenti dell'edificio...ecc**".

Pertanto, dall'esame degli **atti successivi alla concessione** e le ulteriori dichiarazioni rilasciate dall'amministrazione comunale, non sembra sia mai stata sollevata la questione della maggiore altezza denunciata dal precedente CTU nel proprio elaborato. Ad ulteriore riscontro la scrivente, visionati i luoghi, ha appreso che tali maggiori altezze - in realtà - sono limitate al corpo sito ad ovest e per il solo lato interno, in cui non si è edificato oltre l'altezza consentita, ma piuttosto si è scavato in alcuni punti - **fondamentalmente per meglio fruire di accessi a mezzi di sicurezza (porte antincendio ecc)**. Dunque, la differenza di 2,10m limitatamente al tratto in cui è stato operato lo scavo, **nel suo insieme*** non va ad alterare le altezze consentite rispetto al piano di campagna - inteso quale piano di posa dell'edificio di più ampia consistenza - che rimane inalterato per tutta la lunghezza del manufatto costruito.

*Il piano di posa si individua nella media delle misure dei vari punti del piano naturale lungo il perimetro esterno della costruzione.

Altro aspetto da segnalare riguarda il **pagamento degli oneri di costruzione ed urbanizzazione** determinati a seguito della richiesta di concessione edilizia 16/99 e corrisposti solo parzialmente: in proposito, a seguito di richiesta formulata dal precedente CTU arch. La Grotta, l'UTC di Missanello aveva risposto in data 29.04.2011: "*Gli oneri di costruzione ed urbanizzazione per la costruzione ed ampliamento dell'Hotel Apogeo, sono determinati in € 95.276,75, di cui risulta già versata la somma di €10.013,41, pertanto resta un credito a favore del Comune di € 85.263,34, la presente somma secondo quanto previsto art.42 DPR 380/01, è oggetto di incremento nella misura del 10% qualora il versamento viene effettuato nei successivi 120gg dalla notifica del pagamento, del 20% se il pagamento si protrae non oltre i successivi 60gg e fino ad un massimo del 40% se lo stesso si protrae non oltre i successivi 60gg*".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Si allega il **certificato di Agibilità n.02.11** relativo all'immobile oggetto di consulenza, rilasciato in data 20/05/2011 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Missanello, in accoglimento dell'istanza presentata dal legale rappresentante della società pignorata.

Vincoli od oneri condominiali

Non sussistono spese condominiali né altri gravami in quanto **il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria**, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, completamente, di proprietà privata.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il **valore commerciale** del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il **valore unitario** di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente in zona territorialmente omogenea del comune di Missanello distinta come R ed intesa come periferica. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle attività simili - non sono associati valori estimativi ufficiali: le aree in oggetto includono soltanto magazzini ed abitazioni economiche per un valore variabile tra i 260€/mq ed i 350€/mq. La ricerca è stata così estesa alle zone centrali di Missanello, contraddistinte come aree omogenee B1, i cui valori massimi per fabbricati in ottimo stato manutentivo e di natura commerciale sono individuati - per il secondo semestre 2021 - in un massimo di € 610/mq. La scrivente, nel prendere atto del grado di finiture interne ed esterne del cespite, oltre alla valutazione dell'accessibilità ed alle potenzialità commerciali di un bene attualmente in disuso ha inteso adoperare un valore estimativo più consono alle attuali condizioni del mercato, visto anche il periodo pandemico e la grossa crisi economica che lo stesso ha comportato - in particolare proprio al settore ivi esaminato, costretto a chiusure periodiche e drastico calo dei bilanci, ritenendo congruo un valore estimativo approssimativamente pari al valore massimo suggerito dall'Osservatorio del mercato Immobiliare nella zona di riferimento. Tale valore è individuato in **€ 600/mq**, anche **comprensivo del coefficiente di deprezzamento** (valore dell'esistente rispetto al valore del nuovo), ed alla vetustà fisica del fabbricato (rapporto percentuale tra gli anni di vita del fabbricato e il numero di anni di vita utile media presunta del medesimo) ed alla obsolescenza economica, che considera anche la riduzione di appetibilità nel tempo in funzione delle mutate esigenze dell'utenza.

Per un maggiore riscontro la scrivente, oltre alle **quotazioni OMI** (nel caso di specie carenti per strutture simili), ha individuato alcuni **elaborati peritali espletati per il tribunale di Potenza** sia prima che dopo la pandemia COVID19. Una struttura ricettiva sita nel comune di Grumeto Nova con caratteristiche simili al plesso esaminato è stata valutata nel 2007 a 770,00 €/mq. Una ulteriore struttura ricettiva ubicata nel comune di Policoro Mare è stata stimata a 413 €/mq nell'anno 2004. Nel 2021 invece, una struttura ricettiva simile ubicata nel comune di Grumeto Nova è stata stimata in 591,50 €/mq.

Come già anticipato, l'immobile si sviluppa su differenti livelli, articolati come segue:

lotto 1 - fog 15 part 485 sub 3 e sub 4

livello	fog	part	sub	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Ristorante p.t.	15	485	4	380 mq	1,00	380 mq
Hall p.t.	15	485	4	354 mq	1,00	354 mq
Camera p.t.	15	485	3	450 mq	1,00	450 mq
Terrazzo p.t.	15	485	3	590 mq	0,25	147,50 mq
Camere 1°p	15	485	3 e 4	734+450 mq	1,00	1184 mq
Camere 2°p	15	485	3 e 4	734+450 mq	1,00	1184 mq
Camere 1°p semint.	15	485	3 e 4	734+450 mq	1,00	1184 mq
Sala Congressi 2°p semint.	15	485	3	450	1,00	450 mq

Area stato grezzo	15	485	3	450	0,50	225 mq
Sala riunioni	15	485	3	100	1,00	100 mq
Area esterna	15	485	3 e 4	3000 mq	0,20	600 mq
Totale superficie convenzionale:						6258,50 mq

lotto 2 - fog 15 part 485 sub 5

livello	fog	part	sub	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Centrale termica p.t.	15	485	5	126 mq	0,50	63,00 mq
Ristorante p.t.	15	485	5	640 mq	1,00	640 mq
Cucina p.t.	15	485	5	350 mq	1,00	350 mq
pizzeria	15	485	5	240 mq	1,00	240 mq
Bar con sala	15	485	5	150 mq	1,00	150 mq
Camere 1°p	15	485	5	1031 mq	1,00	1031 mq
Camere 2°p	15	485	5	616 mq	1,00	616 mq
Discoteca 1° p. semint.	15	485	5	480 mq	1,00	480 mq
Camere personale 1° p. semint.	15	485	5	130 mq	1,00	130 mq
Sala riunioni 1° p. semint.	15	485	5	115 mq	1,00	115 mq
Self service piscine 1° p. semint.	15	485	5	130 mq	1,00	130 mq
Servizi e sala	15	485	5	490 mq	1,00	490 mq
Area esterna	15	485	5	3515,80 mq	0,20	703,16 mq
Totale superficie convenzionale:						5138,16 mq

lotto 3 - fog 15 part 485 sub 7

livello	fog	part	sub	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Piscina olimpionica	15	485	7	312,50 mq	1,00	312,50 mq
Piscina circolare 6m	15	485	7	28,26 mq	1,00	28,26 mq
Piscina circolare 8m	15	485	7	50,24 mq	1,00	50,24 mq

Servizi wc	15	485	7	112,32 mq	1,00	112,32 mq
Spogliatoi	15	485	7	133,12 mq	1,00	133,12 mq
Camere manovra	15	485	7	203,79 mq	0,50	101,90 mq
Biglietteria	15	485	7	7,59 mq	1,00	7,59 mq
Aree giardino	15	485	7	5620 mq	0,20	1124,00 mq
Totale superficie convenzionale:						1869,93 mq

Particelle comuni (acquisto per 1/3) fog 15 part 483, 486, 487.

descrizione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Quota 1/3
Area di accesso interna alla s.s. 598	1554 mq	0,10	155,40 mq	51,80
Area di accesso esterna alla s.s. 598	2711 mq	0,05	135,55 mq	45,18
Totale superficie convenzionale (per ciascun lotto)				96,98 mq

STIMA PER CIASCUN LOTTO DI VENDITA

Lotto 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Manufatto adibito ad Albergo fog 15 part 485 sub 3 e sub 4	6258,50 mq + area esterna comune 96,98 mq	600,00 €/mq	€ 3.813.288,00	100,00	€ 3.813.288,00 decurtazioni per oneri sanatoria € 2.500 servitù di passaggio aree esterne €10.000 spese adeguamenti €20.000
Valore di stima con decurtazioni:					*€ 3.780.788,00

Lotto 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Manufatto adibito ad Albergo fog 15 part 485 sub 5	5138,16 mq + area esterna comune 96,98 mq	600,00 €/mq	€ 3.141.084,00	100,00	€ 3.141.084,00 decurtazioni per oneri sanatoria € 2.500 servitù di passaggio aree esterne €10.000 spese adeguamenti €20.000
Valore di stima con decurtazioni:					*€ 3.108.584,00

Lotto 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Manufatti sportivi fog 15 part 485 sub 7	1869,93 mq + area esterna comune 96,98 mq	600,00 €/mq	€ 1.180.146,00	100,00	€ 1.180.146,50 decurtazioni per oneri sanatoria € 2.500 servitù di passaggio aree esterne €10.000 spese a deguamenti €20.000
Valore di stima con decurtazioni:					*€ 1.147.646,00

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima complessivo del compendio: € 8.037.018,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 25/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo
2. Tavola grafica con individuazione, planimetria stato attuale, documentazione fotografica.
3. Documentazione catastale aggiornata
4. Ispezione ipotecaria aggiornata
5. Certificato agibilità
6. Richiesta oneri Comune Missanello
7. Richieste inoltrate al Comune di Missanello
8. Valori OMI assunti per la zona di riferimento
9. Richiesta compenso
10. Nota spese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

