RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Elencazione ed individuazione del bene componente il lotto

La struttura alberghiera è facilmente raggiungibile per chi proviene dall'Autostrada A-14, uscendo a Poggio Imperiale ci si immette nella strada a scorrimento veloce (SSV) del Gargano o Strada Statale 693 per poi uscire allo svincolo di Rodi Garganico.

L'immobile è censito in catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico, Contrada "Murge Nere", al foglio 16, particella 677, piano terra, primo, secondo e terzo, denominato Hotel "Parco degli Aranci", categoria D/2, rendita Euro 85.825,00.

Il bene pignorato è pervenuto alla sig.ra Xxxxx Xxxxx in virtù della successione testamentaria, apertasi dopo la morte della sig.ra TOTA Maria Maddalena, madre della debitrice; così come risulta nella nota di trascrizione n. 9123 reg. gen. e n. 7440 reg. part., atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità, per la quota di 1/5, così come disposto dal G.E. dr.ssa STANO Giulia con ordinanza del 16/10/2012 depositata in cancelleria il 17/10/2012.

Descrizione analitica del bene pignorato

La struttura alberghiera viene edificata agli inizi degli anni '70, antecedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione (strumento urbanistico di pianificazione urbana), andando così a consolidare una vocazione turistica-alberghiera dell'intera area. Immersa in un vasto agrumeto, da cui prende il nome, in uno dei punti più belli della costa, domina la riviera da Rodi Garganico a Monte Pucci. (Allegato "E")

All'edificio si arriva mediante un accesso carrabile nella parte est che conduce al parcheggio, dotato di servizi esterni quali piscina, campo da tennis, e spazi a verde. L'intero lotto che comprende l'edificio e gli spazi esterni ha una superficie di circa 9.400,00 mq.

L'hotel ha una capacità ricettiva massima pari a 144 persone, ed è dotato di 72 camere. L'organizzazione funzionale dell'immobile è la seguente:

- Piano seminterrato, locali di servizio (magazzini, deposito derrate, lavanderia, locale caldaie), camere per il personale e lungo il lato nord la tavernetta che è collegata direttamente attraverso una scalinata elicoidale alla sala ristorante del piano terra;
- Piano terra, accoglie tutti gli spazi collettivi per gli ospiti e gli uffici di direzione oltre che la hall che funge da filtro, tra la zona a nord, dove troviamo il bar diviso dalla sala ristorante da una porta scorrevole, e la zona a sud, dove è organizzato un salotto dalle ampie vetrate. La cucina è collocata nella parte a ovest ben collegata al piano seminterrato attraverso una scala di servizio e un montacarichi;
- Piano primo, secondo e terzo, sono i piani destinati alle camere per gli ospiti in numero pari a 24 (ventiquattro) per piano, disimpegnate mediante ascensori e scala, con presenza di scala emergenza esterna in ferro;
- Piano attico con terrazza, ove sono presenti un appartamento, una sala macchine ed un locale serra per aspirazione cucina;
- Pertinenze: piscina e servizi annessi, campo da tennis e siepi ornamentali, agrumeti, ampie superfici a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato con una struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura composta a cassetta, dello spessore complessivo di 37 cm.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile risulta carente sulle facciate in quanto fortemente esposte agli agenti atmosferici, più specificatamente si evidenziano le seguenti criticità:

- Ammaloramenti sul cemento armato che lasciano a vista i ferri di armatura, nei locali tecnici sottostanti la piscina e sui parapetti dei balconi delle camere;
- Le ringhiere in ferro che costituiscono il parapetto della terrazza risultano fortemente compromesse tali da abbassare il livello di sicurezza;
- Gli infissi risultano desueti non idonei ai requisiti richiesti per il contenimento energetico;
- La sistemazione degli spazi esterni (pavimentazione piazzale antistante, il parcheggio e le aree a verde) risulta priva di uno studio organico.

Tuttavia, a seguito dei lavori eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 28 del 24/04/1998 avente come oggetto "*intervento di ristrutturazione, completamento e adeguamento impiantistico-ricettivo*", la struttura alberghiera è stata migliorata, in particolare nelle finiture interne, ma non in maniera tale da garantire il pieno soddisfacimento degli standards richiesti, in particolare alle normative vigenti in tema di risparmio energetico e di fruizione della struttura ai portatori di handicap visivo.

Ciò nonostante l'immobile risulta adeguato alle seguenti normative:

- Adeguamento impiantistico ai sensi della Legge 10/91 (conversione dell'impianto esistente e creazione di un nuovo impianto delle sale a nord;
- Adeguamento alla normativa antincendio (creazione scala antincendio, apparecchiature quali estintori, nappi, ecc., mappatura dei percorsi di fuga);
- Eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 118/71 e D.P.R. 384/78 (creazione di rampe zona ascensori, installazione di servoscala, creazione di servizi igienici, adeguamento camere).

Inoltre è stata migliorata la fruibilità esterna e quella interna attraverso la creazione di un nuovo ingresso, di una viabilità carrabile e quella pedonale, adeguamento dell'area a parcheggio e recupero degli spazi a verde, ridistribuzione interna al piano seminterrato e terra, sostituzione dell'arredo interno.

Vincoli e oneri giuridici

Vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali	Causa Civile: R. G. n. 206/C/07 (G) Tribunale di Lucera Sezione distaccata di Rodi Garganico
Atti di asservimento	atto pubblico per costituzione di servitù coattiva (servitù di acquedotto) Prefettura di Foggia Rep. n. 3208 del 06/12/1994
Convenzioni matrimoniali	NO
Altri pesi o limita-	Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso

zioni d'uso	

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura:

Natura del vincolo o onere	Sussistenza	Costi di regolarizzazione o cancellazione
Iscrizioni	iscrizione ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Rep. n. 28071 del 19/11/1998, notaio GENTILE Giovanni	
Pignoramento	Atto di pignoramento relativo alla presente procedura	262,00 euro
Difformità urbanistico - catastali	NO	-
Difformità urbanistico - edilizie	NO	-
Difformità catastali	NO	-

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)	Non quantificabili
Spese straordinarie	Non quantificabili
Spese condominiali non pagate	NO
Cause in corso	Causa Civile R. G. n. 206/C/07 (G) Tribunale di Lucera Sezione distaccata di Rodi Garganico

<u>Valutazione del bene pignorato</u>

Dalla teoria estimativa si evince che un bene può assumere più aspetti

economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè, in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Nel caso in esame bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile potrebbe essere scambiato o compravenduto in un dato mercato. Il valore da determinare, quindi, é il più probabile valore di mercato e ad esso solo lo scrivente ha inteso riferirsi.

É noto che i procedimenti estimativi sono molteplici e che spesso si integrano tra loro. É noto, anche, che un bene vale per quello che rende o che potrebbe rendere (suscettività). Ciò induce, comunemente, l'estimatore a determinare il valore di un bene economico attraverso la capitalizzazione dei redditi netti o meglio del beneficio fondiario (B_f). La determinazione di questo a mezzo del procedimento analitico richiede la conoscenza della redditività media costante, nonché delle relative spese medie.

Con il possesso di elementi strettamente aderenti alla realtà, l'indicato criterio permette la determinazione dei redditi netti certi e, quindi, la individuazione del più probabile valore di mercato mediante l'accumulazione degli stessi al momento della stima ($V_o = B_f/r+A-D$).

Naturalmente é da tenere in giusto conto eventuali aggiunte (A) e detrazioni (D), che portano il valore del bene alla più stretta aderenza alla realtà economica.

Ciò, purtroppo, a causa soprattutto della mancanza di elementi strettamente aderenti alla realtà, non ricorre nel caso.

Non resta che fare riferimento al mercato di beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche venduti di recente. Pertanto, é ad un tale

mercato cui lo scrivente ritiene fare riferimento per una stima sintetico-comparativa.

Tale procedimento é l'unico più confacente al caso e che permette, con l'ausilio di elementi precisi e rilevabili, quali i prezzi pagati per beni dello stesso tipo economico, di pervenire ai valori che verranno di seguito precisati.

Lo scrivente, chiarisce e sottolinea che, pur avendo svolto indagini di mercato presso Enti Pubblici, quali Ufficio del Registro, Archivio Notarile, U.T.E. e Conservatoria dei RR.II., non può fare precisi riferimenti ad atti notarili di trasferimento di proprietà in quanto negli stessi il valore dichiarato non è mai reale, tanto che é più che noto il contenzioso tra gli Uffici del Registro ed i privati; né ritiene di fare riferimento ai valori determinati dall'U.T.E., in quanto anche questi non riflettono la realtà.

Fornirà, pertanto, dati reali da lui acquisiti o noti per la sua attività nel campo estimativo, e che comunque hanno in giusto conto i fattori intrinseci che influiscono direttamente sul valore del singolo bene.

Il valore unitario così fornito (euro/mq) andrà ad essere moltiplicato per i metri quadrati totali di "superficie commerciale" della struttura alberghiera, essendo (il metro quadrato di superficie commerciale) il parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale della struttura alberghiera, lo scrivente ha ritenuto opportuno stabilire il valore attuale di mercato pari a € 1.400/mq. Se si va ad aggiungere il costo per gli interventi, di € 200/mq, per il miglioramento energetico così come

specificato al quesito 2 – lettera c) – e se venisse effettuato si incrementerebbe il valore della struttura alberghiera del 30%, portandolo a € 2.080/mq.

Superfici

Per la determinazione delle superfici lo scrivente ha ritenuto opportuno avvalersi della documentazione in archivio presso il Comune di Rodi Garganico – Ufficio Tecnico - ed alla Sezione Distaccata del Tribunale di Lucera con sede nello stesso comune. In particolare è stata consultata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 28 del 24/04/1998 – Tavola 1d, Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione definitiva di consulenza tecnica d'uffico – Causa Civile: R.G. n. 206/C/07 (G) Saccia Emilia c/ Saccia Francesco Raffaele + 3.

Dall'esame di questi due elaborati si è potuto determinare le superfici che di seguito si riportano:

PIANO	Superficie lorda	Superficie netta	Coefficiente	Sup. Comm.le
P. seminterrato	1.511,06 mq	1.435,51 mq	0,75	1.076,63 mq
P. terra	1.562,42 mq	1.484,30 mq	0,75	1.113,22 mq
P. primo	764,57 mq	726,34 mq	1	726,34 mq
P. secondo	764,57 mq	726,34 mq	1	726,34 mq
P. terzo	764,57 mq	726,34 mq	1	726,34 mq
P. copertura	62,60 mq	59,47 mq	0,75	44,60 mq
Sup. Totale	**5.429,79 mq**	**5.158,30 mq**		**4.413,48 mq**

Se si considera che al piano seminterrato, al piano terra ed al piano copertura sono presenti servizi, si è ritenuto applicare un coefficiente pari al 75% da moltiplicare per le superfici dei rispettivi piani.

La "superficie commerciale" risulta pari alla somma della superficie coperta dell'albergo vera e propria (al netto delle murature interne ed esterne), opportunamente ragguagliate con i coefficienti sopra riportati in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare locale.

Valore della struttura alberghiera

Avendo stabilito che valore unitario € 1.400/mq andrà ad essere moltiplicato per i metri quadrati totali di "superficie commerciale" della struttura alberghiera, si ottiene:

€ 1.400,00 x 4.413,48 mq = € 6.178.874,10

(seimilionicentosettantottomilaottocentosettantaquattro/10)

Come ulteriore parametro di riferimento si può considerare il valore di mercato di una camera che tiene conto anche delle aree comuni dell'albergo, che si quantifica in € 80.000/camera; pertanto il valore di marcato della struttura alberghiera, si ottiene:

€ 80.000,00 x 72 camere = € 5.760.000,00

(cinquemilionisettecentosessantamila/00)

Lo scrivente, per ottenere il più probabile valore di mercato, allo stato attuale, dell'Hotel "Parco degli Aranci", ha ritenuto opportuno mediare i valori, di cui sopra, nel seguente modo :

Metodo	Valore
Sup. Commerciale	€ 6.178.874,10
Camera	€ 5.760.000,00
Media	**€ 5.969.437,05**

Adottando un opportuno arrotondamento, il valore di mercato della struttura alberghiera è di:

€ 5.970.000,00

(cinquemilioninovecentosettantamila/00)

La quota relativa alla sig.ra Xxxxx Xxxxx è di 1/5, pertanto siha:
€ 5.970.000,00/5 = € 1.194.000,00

(unmilionecentonovantaquattromila/00)

Tale quota è pervenuta in virtù della successione testamentaria, apertasi dopo la morte della sig.ra TOTA Maria Maddalena, madre della debitrice, così come risulta nella nota di trascrizione n. 9123 reg. gen. e n. 7440 reg. part., atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità, per la quota di 1/5.

Lucera lì, 23 maggio 2013

Il C.T.U.

arch. ZOLLI Michele