

Studio Tecnico Dott. Ing. Errico Tommaso Antonio
VIALE STAZIONE F.S., 43 CROTONE
Tel. e Fax 0962/21786 cell. 3333439527

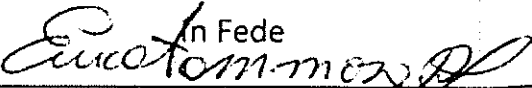
TRIBUNALE DI CROTONE

Consulenza Tecnica integrativa
D'ufficio

Procedura N. 74/2003 R. G. Es. Imm.

Tra: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Il C.T.U

In Fede


Dott. Ing. Errico Tommaso Antonio

Crotone lì, 06-07-2017

[1] PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. ERICO TOMMASO ANTONIO regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Crotone col n. 380, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, residente a Crotone in viale Stazione,43 tel. 0962-21786, con provvedimento del 20-11-2003 è stato nominato **C.T.U.** nella procedura pendente al n°74/2003 del R.G.Es. Imm. tra: [REDACTED]

In data 26-01-2017 a me sottoscritto Ing. Errico Tommaso Antonio è stato comunicato, a mezzo pec., la copia del verbale dell'udienza del 25-01-2017- **Giudice Dott. Agostino Emanuele**-con il quale si chiede l'integrazione dell'elaborato per la parte inerente il **lotto 4**, alla luce degli interventi autorizzati nonché alla luce delle osservazioni del custode Avv. Salvatore Straface.

Il compendio immobiliare afferente al lotto 4 è costituito da un appezzamento di terreno, in agro di Strongoli, identificato al foglio 1 part. 379, 381, 382 sedime del fabbricato con destinazione albergo in fase di costruzione all'atto del sopralluogo tenutesi in data **19-04-2017**.

In data 12-06-2017 è stata inoltrata alle parti, a mezzo PEC., la bozza di relazione tecnica integrativa. Non son pervenute note di controdeduzioni.

[2] Svolgimento delle operazioni di Sopralluogo

Il giorno 19-aprile-2017 alle ore 15,30, previa comunicazione portata di mia persona presso lo studio del custode giudiziario Avv. Salvatore Straface sito in Torretta di Crucoli alla via Nazionale, mi sono recato presso lo spiazzo antistante la sbarra che chiude la strada al fabbricato albergo sito in Località foresta di Strongoli.

Sul posto sono convenuti: l'Avv. Salvatore Straface, Ing. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED]. Durante il sopralluogo è stato constatato l'esecuzione di alcuni lavori interni inerenti il completamento del fabbricato. Si precisa che i lavori eseguiti consistono sostanzialmente: nell'intonacatura di alcune pareti interne del fabbricato; nella posa in opera di pavimenti in particolari su superfici afferenti il piano adibito a parcheggio, posa in opera di alcune porte al piano ristorante, rifinitura cucina afferente al piano ristorante, rifinitura piano ascensore con la posa in opera di due porte a livello di piano parcheggio e ect. Durante i sopralluogo, lo scrivente ha constatato l'assenza di porte alle stanze inerenti i piani camera (Vedi Fig. 9 in allegato).

L'attività esplicitata **ha migliorato complessivamente** lo stato di una parte degli ambienti interni dell'immobile. Il miglioramento è da ritenersi anche in termini estimativi.

Si precisa che i lavori eseguiti sono opere di rifinitura interne del fabbricato indirizzate al suo completamento. Tali lavori non hanno modificato in nessun modo l'assetto architettonico interno del fabbricato rispetto a quello rilevato durante il sopralluogo del **04-agosto-2004; Inoltre** non hanno interessato modifiche della sagoma esterna del fabbricato e nè modificato minimamente il contesto esterno al fabbricato stesso rispetto a quello rilevato durante il sopra menzionato sopralluogo.

In generale la tipologia dei lavori eseguiti sono in seno al potere autorizzatorio degli atti **concessori vigenti** in quanto lavori di completamento degli immobili ovvero per l'esplicitazione della loro abitabilità/agibilità.

[3] Elementi per la rivalutazione della stima

Sono stati eseguiti e sono in atto dei lavori per il completamento dell'immobile ovvero per la sua agibilità. Tali migliorie si riversano, comunque, sul suo valore economico. Allo stesso modo, il menzionato valore economico viene **influenzato dalle variazioni del contesto di zona nel quale è sito l'immobile.**

Come già affermato negli elaborati precedenti, il fabbricato in oggetto è in fase di costruzione ovvero non c'è nessuna attività economica che produca reddito ovvero flusso di cassa positivo e negativo.

In base a quanto sopra non è possibile adottare né il criterio reddituale e né il criterio finanziario per la revisione della stima. Quest'ultimo consiste nell'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa positivi e negativi derivanti dai redditi netti prodotti dall'immobile. In base a quanto espresso la revisione della stima verrà attuata partendo dai valori unitari di mercato già stabiliti nella relazione integrativa del **13-10-2010** adattandoli alle nuove condizioni di mercato e di contesto: si è constatato la realizzazione (nell'ultimo decennio), a circa due chilometri di distanza dall'immobile, di due strutture turistiche: Grand Hotel Balestrieri e Hotel Napoleon indicatori della vocazione, a indirizzo turistico, della zona ovvero generatore di frutti in termini reddituali.

Per quanto sopra, scartati i modelli finanziario e reddituale, **la rivalutazione della stima**, in coerenza a quanto riportato nella relazione del **13-10-2010**, verrà attuata sulla capacità dell'immobile, una volta ultimato è dotato di tutti gli elementi che caratterizzano le strutture alberghiere (strutture sportive, piscine, strada per l'accesso, parcheggio, mobili ed accessori, attrezzature per la cucina, impianti di illuminazione, zone adibite a verde ect).

Lo scrivente:

- 1. analizzato** il valore commerciale unitario medio degli immobili a destinazione residenziale sulla fascia litoranea di Strongoli marina ovvero di 900-1000 euro/mq in decremento rispetto a quanto constatato nell'anno 2010;

2. analizzato l'indice di variazione dei costi di costruzione medio a livello nazionale -fonte ISTAT-con base 2010 pari a 100 e 106,7(Dicembre 2016) ovvero con tasso incremento del 6.7%

Si ristima il valore unitario di mercato inerente i piani camera pari a **1750** euro/mq.

Per il computo delle superficie commerciali si fa riferimento ai valori riportati nella relazione del **13-10-2010**.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del valore ristimato per piano ovvero la ristima del valore fabbricato.

Piano	Superficie Commerciale in mq	Costo Unitario Euro/mq	Costo Totale piano in Euro
Piano Ristorante	1477,193	1750,00	2585087,75
Primo piano camera	1249,46	1750,00	2186555,00
Secondo piano camera	1303,086	1750,00	2280400,50
Terzo piano camera	1304,97	1750,00	2283709,75
Piano interrato	1228,00	1050,00	1289400,00
Parcheggio	659,00	700,00	461300,00
Piano Copertura	815,509	900,00	733958,10
Copertura accessibile	551,004	250,00	137751,00
Totale stima valore Fabbricato			11.958162,10 euro

Di seguito si riporta il valore della stima del valore medio al mq ponderato rispetto ai valori delle superficie commerciali di piano:

$$\text{Valore medio al mq ponderato} = \frac{11.958162,10}{8588,22} = 1392,350 \text{ euro/mq}$$

$$\text{Valore medio al mc ponderato} = 464,11 \text{ euro/mc}$$

La parte di terreno identificato con le: part.379, par.381, part.382 costituisce area a complemento per lo sviluppo della futura attività alberghiera per la quale è stato costruito il fabbricato inoltre ha costituito sedime per lo stesso

mantenendo una certa capacità edificatoria. Tale area quasi pertinenza per il fabbricato segue il bene principale nelle variazioni di stima economica.

Terreno	Superficie	
<i>Part. 379</i>	<i>5120 mq</i>	
<i>Part. 381</i>	<i>3900 mq</i>	
<i>Part. 382</i>	<i>4930 mq</i>	
Superficie Totale 13950,00 mq		

*Per quanto sopra ed analizzato il mercato immobiliare terreni sulla fascia litoranea di Strongoli, lo scrivente ristima a **55 Euro** il valore a mq di superficie territoriale*

Valore stimato complessivo compendio "lotto 4"	
<i>Valore stimato fabbricato</i>	11.958162,10 euro
<i>Valore stimato terreno</i>	767250,00 euro
<i>Valore stimato compendio(terreno +fabbricato)=12.720412,10 euro</i>	

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito; si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa in oggetto e si rimane a completa disposizione del **Giudice** per ogni eventuale delucidazione e chiarimenti inerente il presente elaborato peritale.

La presente relazione viene correlata con i seguenti allegati:

Elenco degli allegati

- 1.** copia del Verbale de Sopraluogo;
- 2.** Documentazione fotografica.

Crotone lì, 12.06.2017

II C.T.U

Errico Tommaso Antonio
In Fede

Dott. Ing. Errico Tommaso Antonio

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

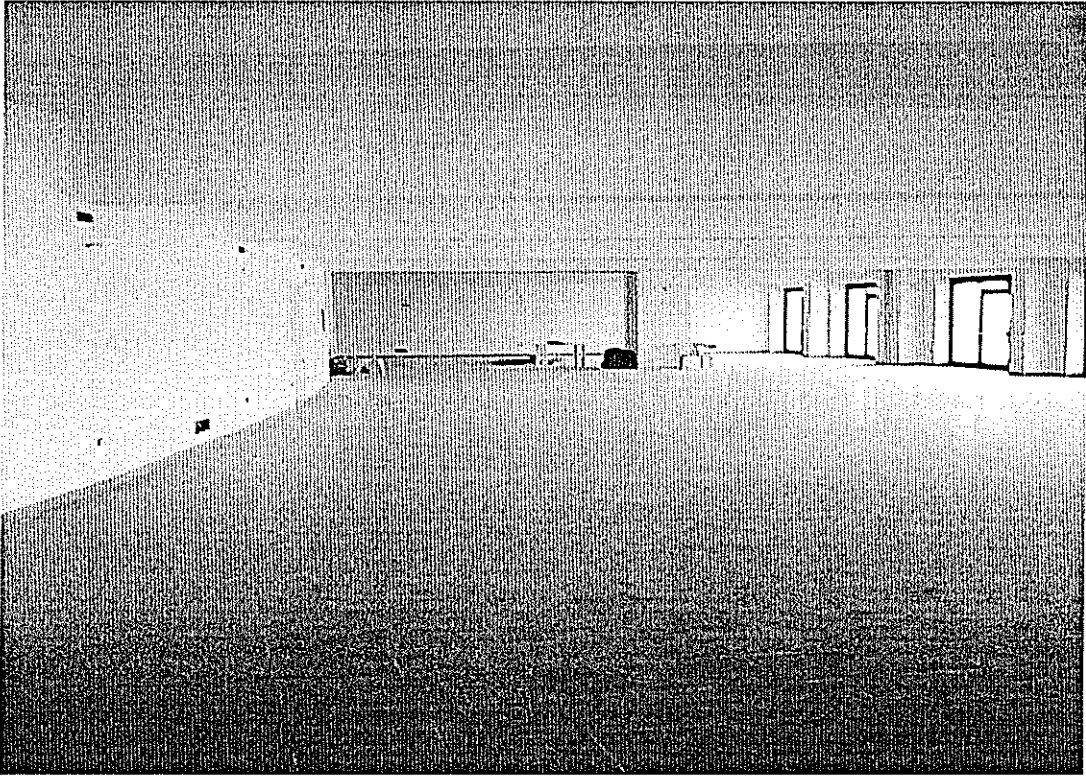


FOTO 1-Piano ristorante

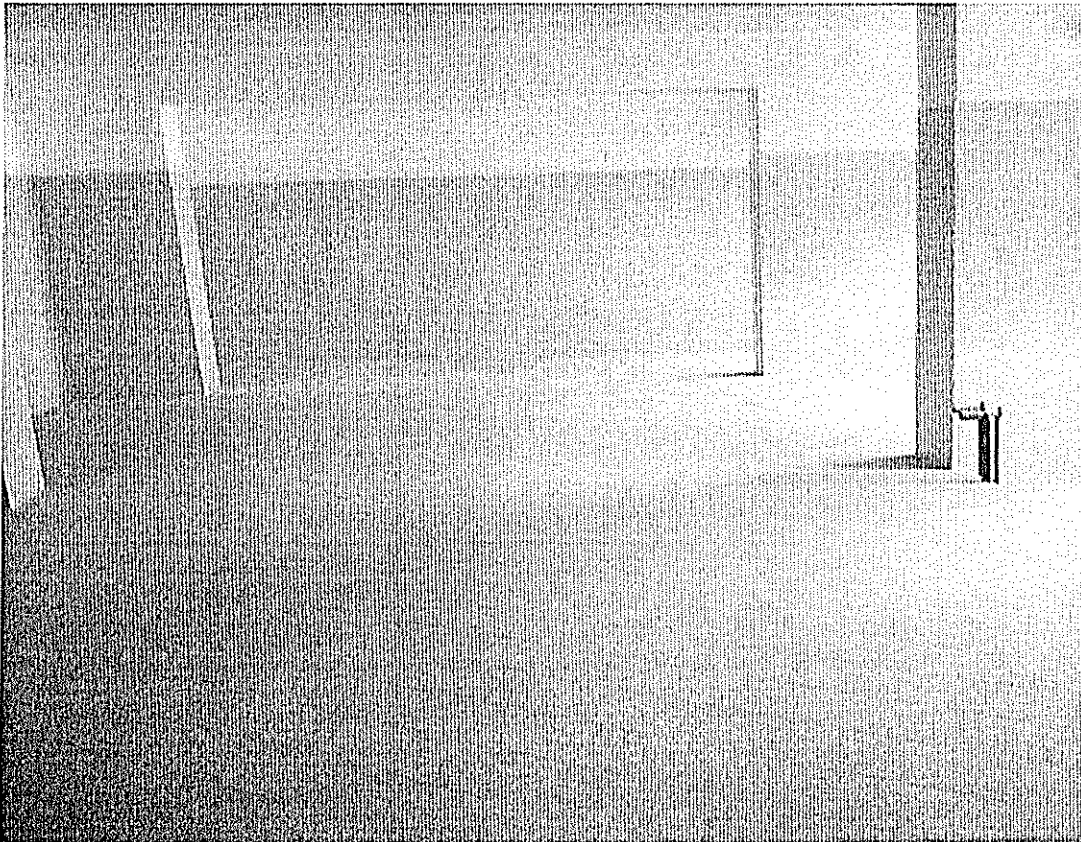


FOTO 2-Cucina



FOTO 3 primo piano camere



FOTO 4-bagno camere

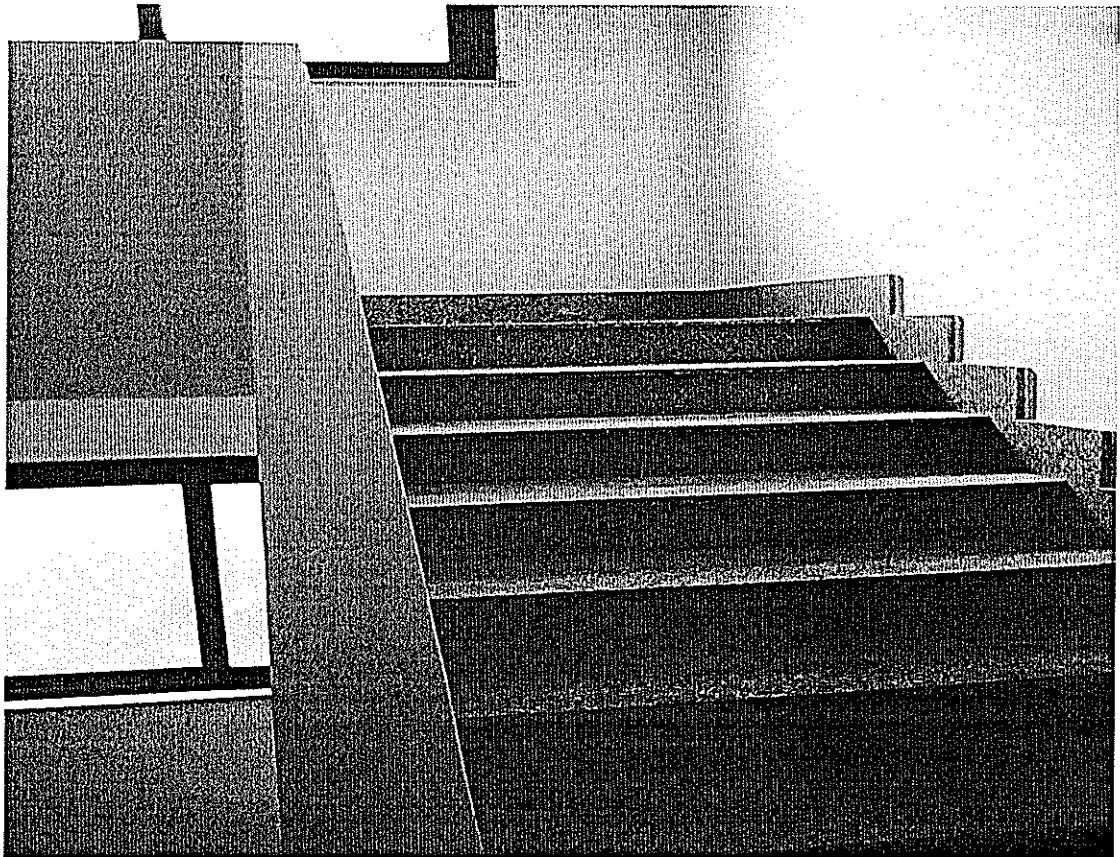


FOTO 5-vano scala

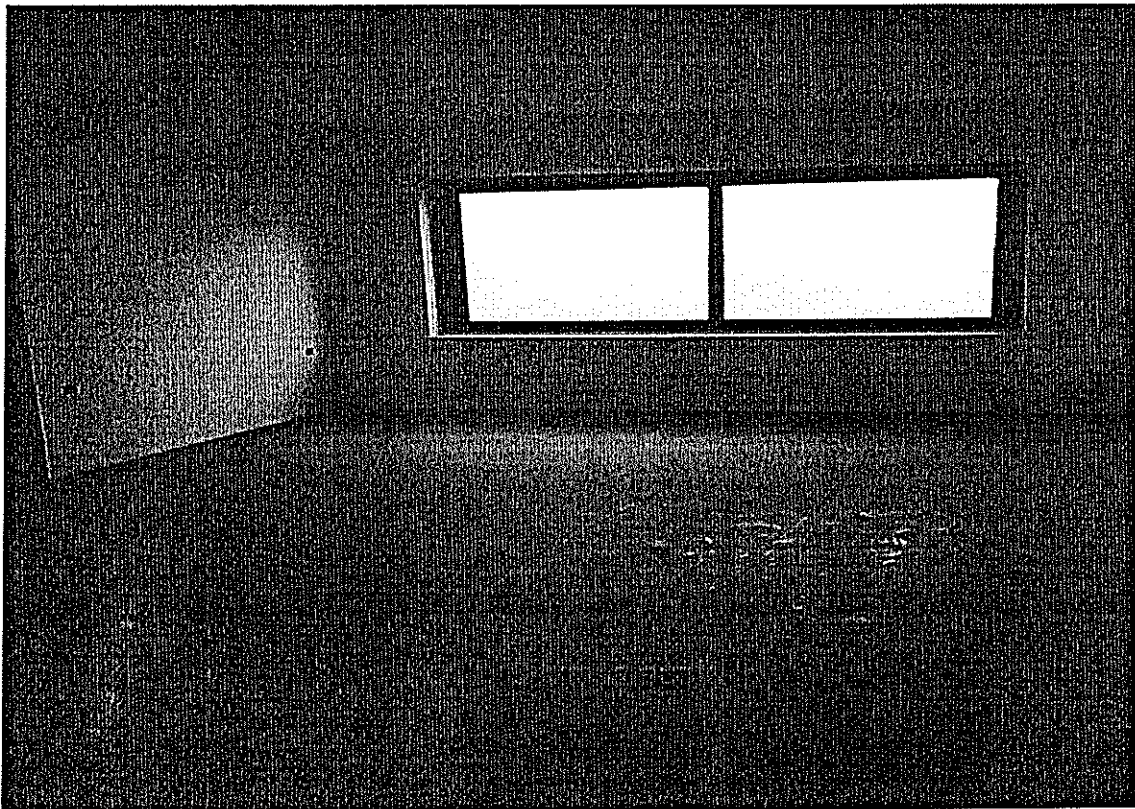


FOTO 6-camera tipo

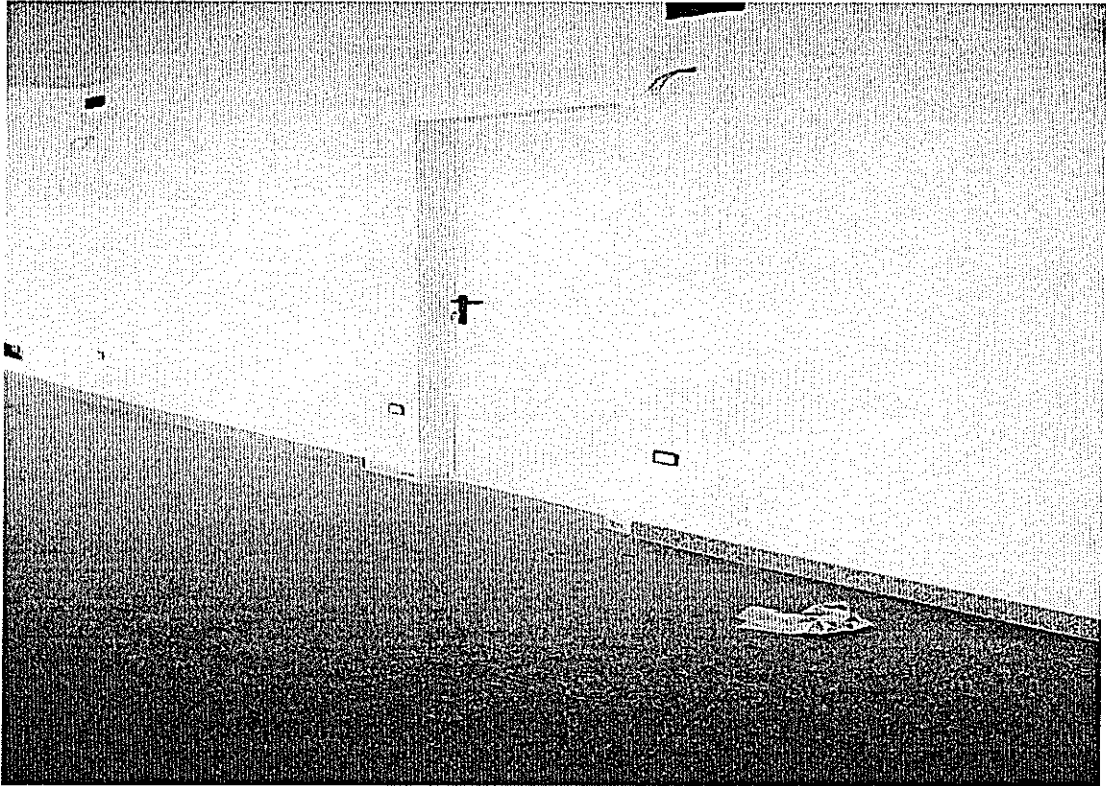


FOTO 7-piano ristorante



FOTO 8-ultimo piano



FOTO 9-piano secondo camere

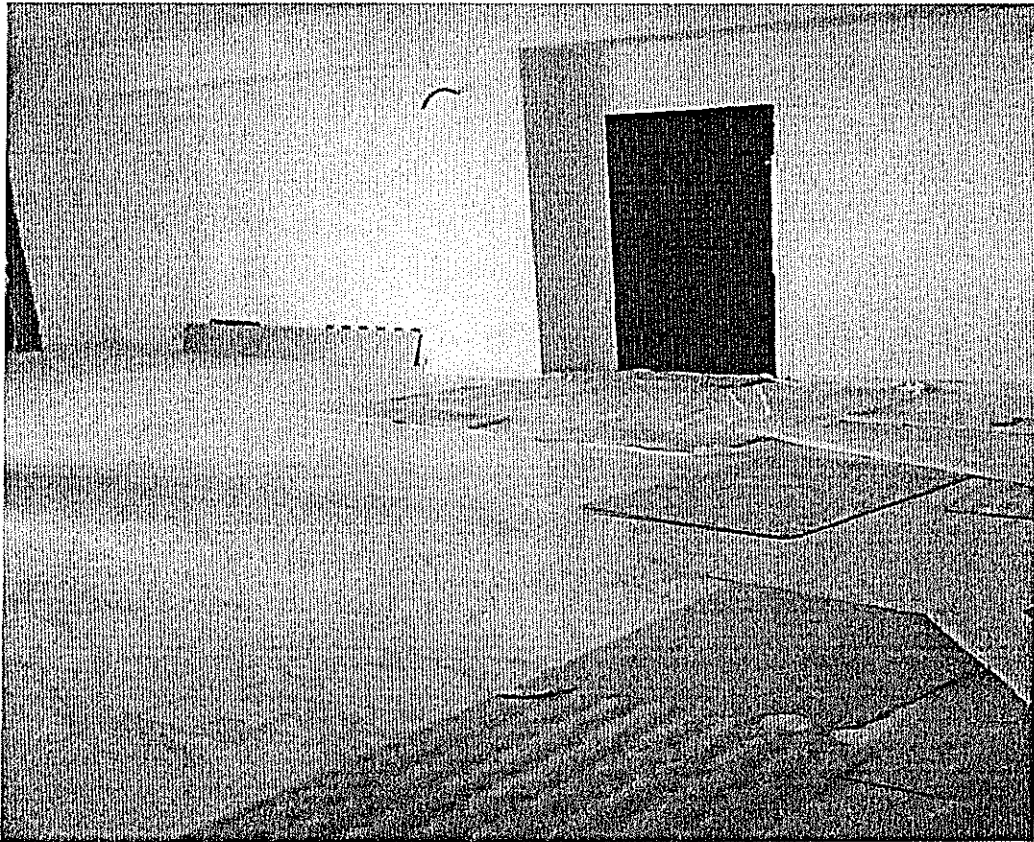


FOTO 10



FOTO 11-piano parcheggio



FOTO 12 -piano parcheggio

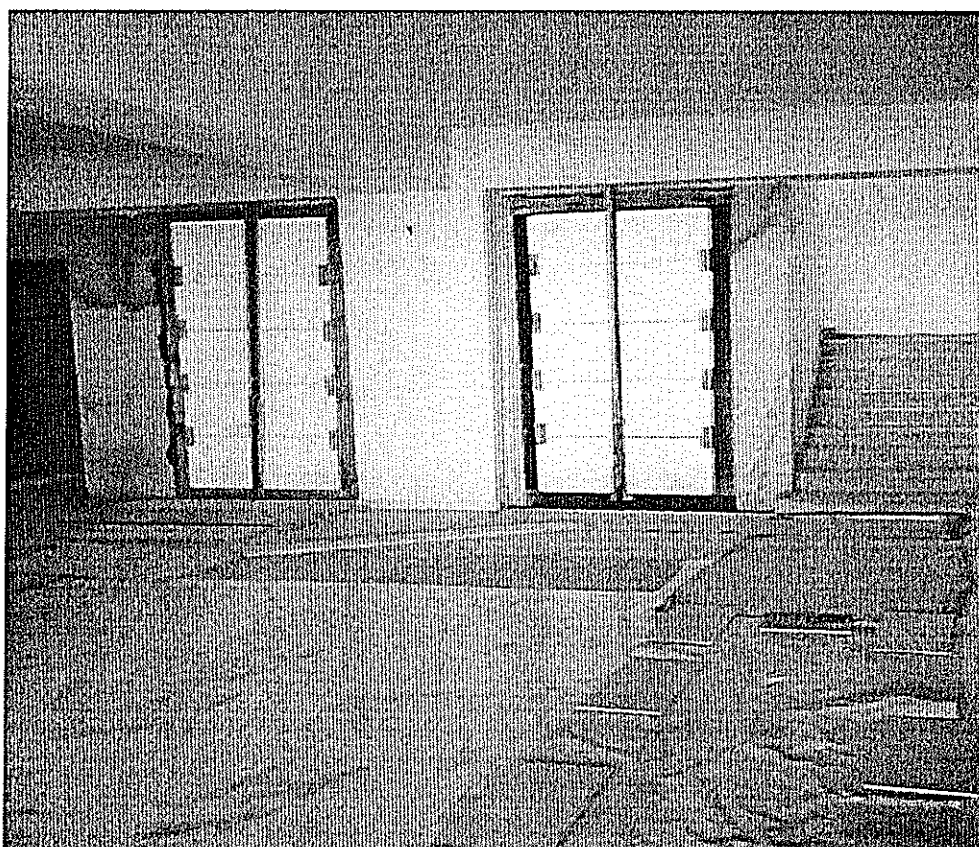


FOTO 13-corpo ascensore

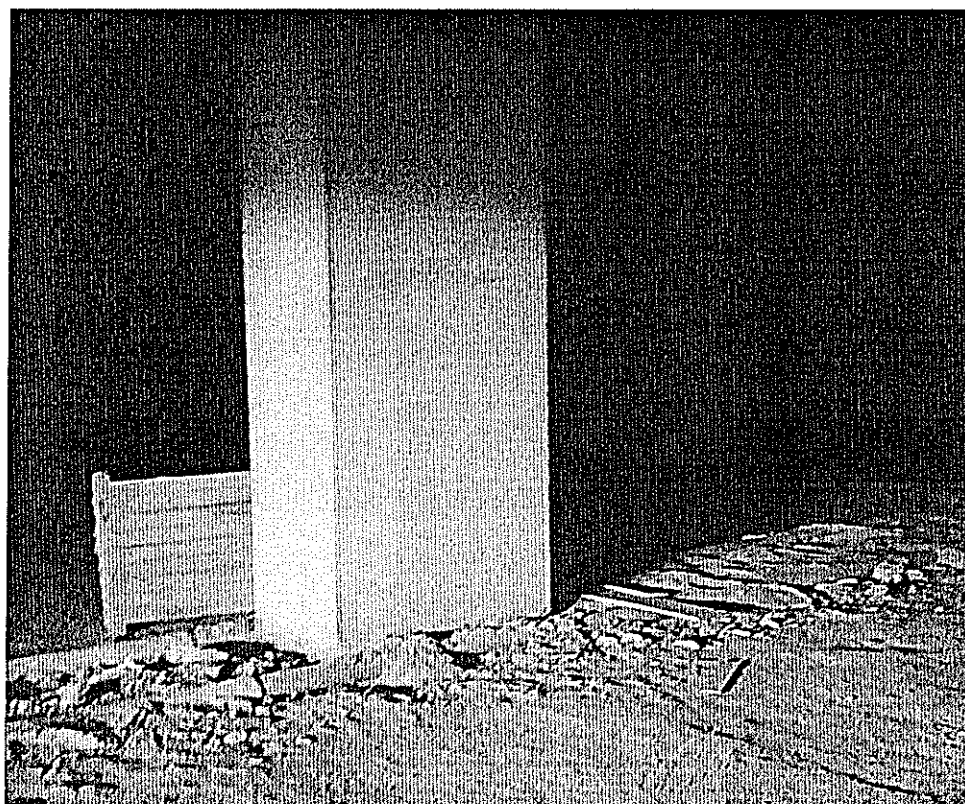


FOTO 14-piano parcheggio

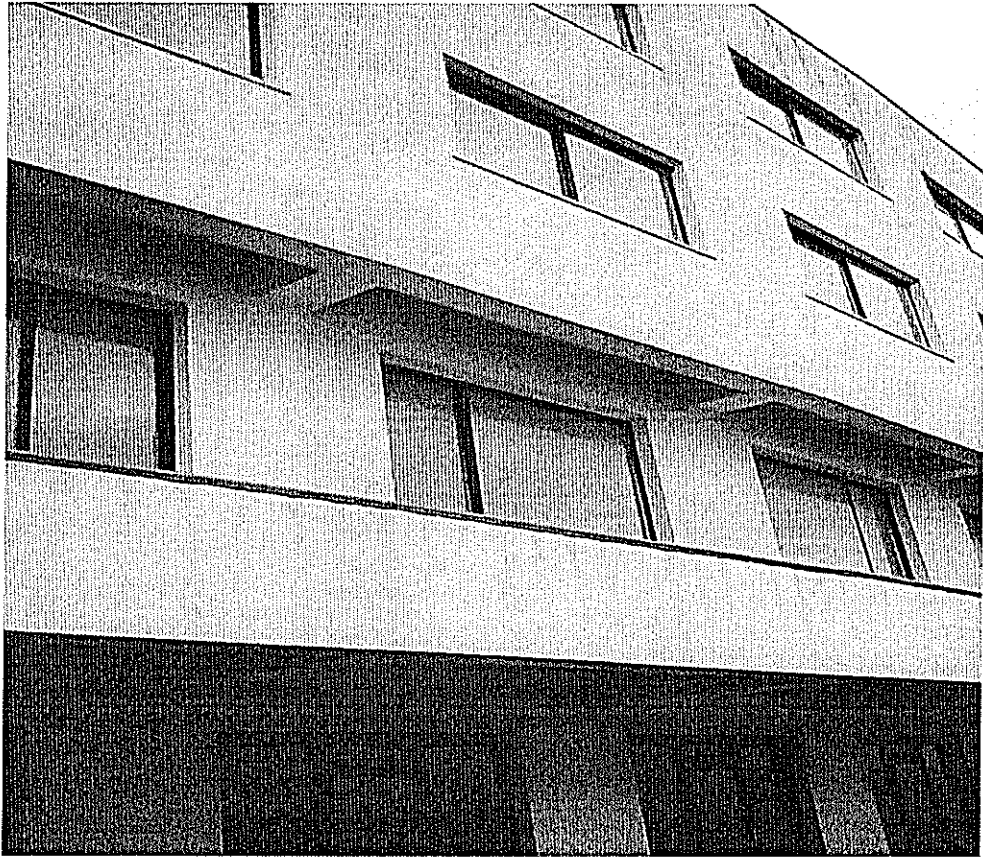


FOTO 15-esterno fabbricato



FOTO 16 terreno adiacente al fabbricato.