

## RELAZIONE

Lo scrivente Luca Truzzolillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2506, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

- essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione dr.<sup>ssa</sup> Adele Foresta nel procedimento esecutivo iscritto al n. 19/2011 R.E. promosso da ██████████ contro Omissis;

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, davanti allo stesso giudice all'udienza del 7 marzo 2012;

- ha svolto le operazioni peritali al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato qui di seguito specificato:

- immobile individuato in Catasto Urbano al **foglio di mappa n. 9** di Falerna, 1  
**particella n. 285 sub 1 cat. D/2, piano T-6.**

L'immobile sopra citato, così come catastalmente identificato, costituisce un vasto complesso alberghiero composto da una serie di manufatti, realizzati in epoche diverse, che vanno oggi a formare il compendio immobiliare esecutato. Il complesso turistico-ricettivo di cui si tratta, ubicato in **contrada Cartolano snc del Comune di Falerna**, nelle immediate vicinanze dello svincolo dell'autostrada A/3 del Comune di Falerna può essere brevemente distinto in:

- **corpo di fabbrica principale** costituito da 6 piani fuori terra e da un piano interrato, destinato principalmente ad albergo-ristorante. Sono inoltre presenti una serie di sale per convegni, conferenze, riunioni e ricevimenti, una discoteca ed un centro benessere;

- **dependance**, ovvero corpo di fabbrica a due piani fuori terra (entrambi al di sotto del piano stradale) nel quale sono stati realizzati 22 monolocali (mini-appartamenti) disponibili ad essere locati nei periodi estivi;
- **piscina**;
- **parco** esterno con anfiteatro coperto, campi da calcio, basket e tennis e pallavolo, nonché bar pizzeria.

Gli immobili appena brevemente descritti, e quindi il fondo su cui essi insistono risultano essere di proprietà della debitrice esecutata, la società **Omissis**;

#### 1. PREMESSA

All'udienza del giorno 7 marzo 2012, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr.<sup>ssa</sup> Adele Foresta, poneva allo scrivente Luca Truzzolillo, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, il seguente incarico:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da*

accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. “identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al G. E.”;

5. “precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro

7. dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile ( a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando

eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

5

---

13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o

nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

14. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio -  
urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

15. estragga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

#### PREMESSA

Il CTU provvedeva a fissare il sopralluogo per effettuare il primo accesso ai luoghi, l'avvio delle operazioni peritali e tutte le altre verifiche da svolgersi in situ per il giorno 27 marzo 2012, alle ore 15:30, presso i luoghi di causa (Comune di Falerna, Contrada Cartolano snc), trasmettendone comunicazione in data 20 marzo 2012 tramite raccomandate A/R. Su richiesta del Prof. [REDACTED] al quale è stato

dato incarico di assistere la società in tutte le controversie legali, il primo accesso ai luoghi veniva rinviato in data **29 marzo 2012** alle ore 10,30.

In tale data iniziavano quindi le operazioni peritali, prendendo visione dell'immobile ed effettuando i primi rilievi metrici e fotografici. In tale data, il prof. [REDACTED] comunicava al CTU che era stata avviata una procedura per il **frazionamento dell'intera proprietà in quattro diverse particelle** e forniva copia di un contratto d'affitto relativo al ramo d'azienda denominato [REDACTED] e della successiva ridefinizione dello stesso contratto.

A seguito di ulteriore comunicazione scritta, inoltrata alle parti via fax in data 6 aprile 2012, il CTU comunicava che le operazioni peritali sarebbero proseguite in data 16 aprile 2012 ed in effetti si protrassero anche il giorno seguente.

In data **11 aprile 2012** il CTU delegava il **Geom. Gaspare Gallo** a recarsi presso il Comune di Falerna per reperire tutto quanto necessario a chiarire la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, chiedendo di prendere visione e fare copia dei progetti dell'immobile in questione, della sua concessione edilizia, del certificato di abitabilità. In data **26 aprile 2012** il sottoscritto CTU acquisiva personalmente presso gli uffici del tecnico del Comune di Falerna quanto richiesto, con l'impegno di fare copia del necessario e restituire gli incartamenti ricevuti presso lo stesso Comune (**Cfr. Allegato A**).

**2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.<sup>SSA</sup>**

**ADELE FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 7 MARZO 2012.**

**Quesito n. 1:**

*“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;*

**Risposta al quesito n. 1**

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa in atti ed idonea;

**Quesito n. 2:**

*“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;*

**Risposta al quesito n. 2**

Come sopra indicato, la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa ed idonea.

8

**Quesito n. 3:**

*“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea”;*

**Risposta al quesito n. 3**

Non ricadendo nel caso contemplato nel presente quesito, si procederà alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

**Quesito n. 4:**

*“identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.”;*

#### Risposta al quesito n. 4

La società **Omissis**, con sede legale in [REDACTED] C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED] in virtù della sentenza n. [REDACTED] emessa dal Tribunale di Bologna, in persona del Giudice dott. Pasquale Liccardo, veniva condannata al pagamento di una somma di denaro in favore del Sig. [REDACTED] il quale avviava procedura esecutiva sull'immobile identificato in catasto al: **"Foglio 9, P.Ila 285, sub 1 cat. D/7, piani T-6" del Comune di Falerna.**

In data 22 settembre 2011 la società [REDACTED] formulava istanza di **intervento** nella procedura esecutiva immobiliare di cui trattasi.

Una volta **verificata la corrispondenza** con i dati riportati nell'atto di pignoramento e riscontrata l'assenza di ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo bene, si procederà alla elencazione dei confini catastali attuali ed alla **sommara** descrizione del bene.

Il complesso immobiliare in oggetto, occupa una posizione che, data la sua destinazione alberghiera, turistica e ricettiva, può essere definita strategica, sia dal punto di vista panoramico, essendo ubicata a pochi metri dal mare e con possibilità di accesso diretto alla spiaggia, sia dal punto di vista della raggiungibilità, essendo posizionato nelle immediate vicinanze dello svincolo di Falerna, dell'autostrada A/3 Salerno-Reggio Calabria.

Bisogna specificare che l'atto di pignoramento notificato alla società esecutata in data **14 aprile 2011**, gravava sul bene identificato come **particella 285, sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna**. Tale particella, in data **27 febbraio 2012** veniva frazionata in

quattro distinte porzioni di terreno sulle quali, come specificato dal Prof. Palermo in sede di sopralluogo, era intenzione avviare quattro distinti rami d'azienda.

Il frazionamento suddetto è stato poi perfezionato in data **11 aprile 2012** attraverso l'identificazione catastale degli immobili insistenti sulle particelle di terreno generate dalla soppressione della originaria particella **n. 285 sub 1 del foglio 9** del Comune di Falerna, con le denominazioni di specificate nel seguito della relazione.

In sede di sopralluogo, inoltre, il suddetto rappresentante della società esecutata, specificava che le singole particelle, generate dal suddetto frazionamento, sarebbero state dotate di **accesso indipendente** le une dalle altre, indicandone al CTU le posizioni. In particolare riferiva che per la zona parco si stava provvedendo ad effettuare tutte le richieste necessarie per la realizzazione di un nuovo sottopassaggio, come quello presente nella particella 1794 (piscina), tale da mettere in comunicazione l'area del parco, con la spiaggia adiacente.

In definitiva, quindi, essendo l'hotel dotato di ingresso proprio, sia attraverso la Strada Provinciale SS 18, che lungo il lato Est attraverso il piano seminterrato; considerando che la *dependance*, il cui ingresso può attualmente avvenire solo effettuando l'ingresso nei locali dell'hotel, potrà essere raggiungibile direttamente dal piano della strada, attraversando il lastrico solare e accedendo al vano scala comunicante con le camere; tenendo presente che la piscina e le aree pertinenti sono già dotate di ingresso indipendente, attraverso il già citato sottopassaggio; essendo possibile creare un ingresso indipendente, come già specificato, anche per la zona parco, nel seguito della relazione si valuteranno i beni tenendo conto sia della possibilità di separare materialmente i beni esecutati, come sopra chiarito, che del

frazionamento già effettuato. **Si provvederà dunque a suddividere il bene pignorato in quattro differenti lotti, coincidenti con le quattro particelle generate dal suddetto frazionamento ed a effettuare la valutazione per ognuno dei singoli beni, di seguito identificati.**

Le particelle originate dalla divisione del complesso immobiliare pignorato, sono attualmente identificate in **catasto terreni al Fg 9, particelle 285, 1793, 1794, 1795**, ed in **catasto urbano al Fg. 9, particelle 285 sub 2, 1793 sub 1, 1794 sub 1, 1795 sub 1.**

Le suddette particelle risultano comunque tutte intestate alla debitrice esecutata.

Si provvederà quindi ad elencare i confini delle singole particelle generate dal frazionamento suddetto:

- La p.lla 1795 del Fg. 9 del Comune di Falerna confina a Nord con le particelle 1252 e 88 del Fg 9 del Comune di Falerna, a Est con il rilevato Ferroviario, identificato con la particella 93 del foglio 9 del Comune di Falerna, a Sud con la particella 1794 del foglio 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1) ed a Ovest con la strada provinciale ss 18.

- La p.lla 1794 del Fg 9 del Comune di Falerna confina a Nord con la p.lla 1795 del Fg. 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1), a Est con il rilevato Ferroviario identificato con la particella 93 del foglio 9 del Comune di Falerna, a Sud con la particella 285 sub 2 del foglio 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1) ed a Ovest con la strada provinciale ss 18.

- La p.lla 1793 del Fg. 9 del Comune di Falerna confina a Nord, a Est ed a Sud con la p.lla 285 sub 2 del Fg. 9 del Comune di Falerna; a Ovest con la strada provinciale ss 18.

- La p.lla 285 sub 2 del Fg. 9 del Comune di Falerna confina a Nord con la p.lla 1794 del Fg. 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1), a Est in parte con il rilevato Ferroviario identificato con la particella 93 del foglio 9 del Comune di Falerna ed in parte con la strada provinciale SP 164, a Sud e a Ovest con la strada provinciale ss 18.

Dall'11 aprile 2012, nel Catasto edilizio Urbano del Comune di Falerna risultano quindi le seguenti unità immobiliari, dettagliatamente descritte in vista della successiva valutazione:

- Sulla particella identificata in Catasto Terreni con il n. 285 del Foglio 9 del Comune di Falerna, insiste il fabbricato identificato con il n. 285, sub 2, categoria D/2 piano T-6. La costruzione sopra indicata è costituita da un edificio formato da complessivi 7 piani, di cui uno, essendo a quota inferiore rispetto al piano carrabile della vicina SS 18 verrà definito "piano interrato". Il settimo piano è invece costituito da due torri, in ognuna delle quali sono state realizzate alcune stanze ed un miniappartamento.

12

Dal piano interrato, è possibile l'accesso al fabbricato in oggetto attraverso un ingresso posto lungo il lato Est che conduce in una Hall dalla quale è facile raggiungere sia le prime tredici stanze d'albergo che le ampie sale dedicate ai convegni e alle riunioni. Le camere d'albergo poste al piano che si sta descrivendo, data la loro quota rispetto al piano carrabile, non hanno affaccio panoramico, ma sono ognuna dotate di finestre prospicienti il cortile che circonda la struttura. E' inoltre possibile raggiungere i

piani superiori attraverso il vano scala o gli ascensori posti in adiacenza alla suddetta hall. Adiacente all'ingresso è posta inoltre la zona dedicata ai bagni pubblici, costituita da un ampio antibagno, un WC per i disabili, n°3 WC maschili e n°3 WC femminili. A tale piano sono inoltre collocati una serie di depositi, uffici, lavanderie e tutti i locali tecnici necessari per il condizionamento e per l'alloggiamento della centrale termica. Sempre al piano interrato, è stato realizzato un centro benessere, costituito da una minipiscina, una sauna, un bagno turco, un centro estetico ed una serie di spogliatoi. Nella zona Sud del piano interrato, è inoltre presente un ampio ingresso di forma semicircolare, dotato di ripostiglio guardaroba e bagni (maschili, femminili, per disabili e per il personale) dal quale avviene l'ingresso alla zona dedicata a discoteca. Come già detto, **il numero di camere d'hotel**, in funzione dei criteri di stima che saranno adottati nel proseguo della relazione, presenti a tale livello è pari a 13.

13

---

**Dal piano terra**, posto a livello del piano carrabile della vicina Strada Statale 18, avviene l'ingresso nella hall principale, costituita da un ampio locale nel quale sono stati posizionati la hall dell'albergo con annessa direzione ed amministrazione, un bar, una serie di bagni sia maschili che femminili che per i disabili, ed un guardaroba. Nel complesso tale ambiente presenta un buon grado di manutenzione e di rifinitura. Dalla hall appena descritta, è possibile raggiungere un'ampia sala ristorante, anch'essa ben curata e con un ottimo grado di rifinitura, posizionata all'estremo sud dell'edificio, in adiacenza alla zona bar prima descritta, nonché la cucina, posizionata anch'essa in adiacenza al bar del piano terra, con ingressi diretti sia alla sala ristorante che alla hall. Superata la zona ricezione, si trovano la segreteria ed un ambulatorio medico e

successivamente si apre un lungo corridoio attraverso il quale è possibile raggiungere le stanze d'albergo del piano terra che vanno dal numero 101 al numero 123, per un numero totale di **21 stanze**. Le camere, sostanzialmente tutte uguali come forma e dimensioni, tranne che per la n°121 e 123 (sono le stanze ubicate alla base della torre EST), rispettivamente più piccola (10,8 mq zona letto e 3,8 mq il bagno) e più grande (25,5 mq zona letto e 4,9 mq il bagno) rispetto alla media (tale circostanza si ripete ad ogni piano), sono formate da una stanza da letto delle dimensioni medie di **16,7 mq**, con annesso bagno, avente superficie interna pari a **6,5 mq**, per un totale di circa **23,2 mq**. Le camere poste a tale livello affacciano in parte su lastrico solare costituente la copertura della costruzione precedentemente indicata come "dependance" ed in parte sul cortile interno lato Est. In generale si potranno definire tali camere come dotate di una vista meno panoramica rispetto a quelle posizionate ai piani superiori.

14

---

Attraverso l'uso delle scale o degli ascensori è possibile raggiungere i piani superiori.

**Al primo piano** sono state realizzate **23 camere** (due in più rispetto al primo piano) sostanzialmente identiche rispetto a quelle descritte al piano terra ed al primo piano, tranne che per la vista panoramica, che salendo migliora, fornendo ampi scorci di mare per le stanze posizionate lungo il lato Ovest, e piacevoli affacci sulle colline interne per le stanze poste lungo il lato Est. Al primo piano è stata realizzata un'ampia sala con funzione ristorante, sala convegni e/o sala ricevimenti, dotata di zona bar e servizi igienici. Adiacente alla sala prima descritta si trovano la cucina con annessi locali tecnici e di sgombero.

Anche al **secondo piano** sono state realizzate **23 camere** che presentano una situazione del tutto identica a quanto riferito rispetto al secondo livello tranne che per la presenza dei balconcini a servizio di un numero di 21 stanze.

Salendo al livello superiore si accede al **terzo piano**, dove sono presenti numero **26 stanze**, di cui 24 dotate di balconcino panoramico. Le stanze, data la presenza dei balconi, come al piano sottostante, sono risultate essere leggermente più piccole rispetto a quelle descritte al primo piano, ed hanno uno spazio interno, dedicato a zona letto di dimensioni pari a **17,1 mq** circa, bagno pari a **5,96 mq** e balcone di circa **5,6 mq**.

A tale livello sono presenti due piccole sale convegni e/o riunioni (87 mq e 85 mq circa rispettivamente), con accesso diretto ad un **solarium panoramico** delle dimensioni di circa 90 mq, nonché ad un **ampio giardino d'inverno**, cioè un'ampia sala coperta con area complessiva di circa 480 mq, realizzata con muratura di mattoni sormontata da copertura in acciaio e legno.

15

Anche al **quarto piano** sono state realizzate **23 camere** che presentano una situazione del tutto identica a quanto riferito rispetto al terzo piano.

Il **quinto piano**, o anche piano mansarda, è risultato essere il piano più ampio nonché il più curato. A tale livello attraverso un lungo corridoio ed una serie di disimpegni è possibile accedere alle **25 stanze** dotate di balcone nonché alle altre **7 stanze** presenti. Numero **cinque** stanze, fra quelle presenti a tale livello, presentano un

grado di rifinitura maggiore rispetto allo standard dell'hotel, essendo stata rilevata una maggiore cura nei dettagli oltre al parquet sul pavimento, tale da poter essere identificate come "suite".

L'ultimo piano, è costituito infine da due torri, che saranno definite Torre Sud e Torre Est. La torre Sud accessibile solo mediante l'uso delle scale (L'ascensore si ferma al piano quinto) costituisce, di fatto, un mini-appartamento composto da una camera da letto un soggiorno ed un piccolo bagno. La torre Est riprende invece la forma dei piani inferiori, dove, come già specificato, sono presenti due stanze di cui una molto ampia ed una, al contrario, con dimensioni molto ridotte. Tale livello è raggiungibile sia attraverso l'uso delle scale che dell'ascensore.

In definitiva, si potranno contare un numero di stanze per piano come specificato nel seguente elenco sintetico:

16

- Piano interrato: 13 stanze;
- Piano terra: 21 stanze;
- Piano primo: 23 stanze;
- Piano secondo: 23 stanze;
- Piano terzo: 26 stanze;
- Piano quarto: 23 stanze;
- Piano quinto (mansarda): 25 stanze con balcone; 7 stanze con finestra (5 camere dotate di balcone, date le migliori rifiniture interne, potranno essere considerate tipo "suite");
- Torri: 3 stanze;

Per un totale di: 164 camere.

Bisogna a questo punto ricordare e mettere in evidenza che il bene in oggetto, costruito negli ultimi anni sessanta, ha subito alcuni lavori di **riammodernamento e ristrutturazione nel 2006**, che non hanno sortito un effetto particolarmente rilevante né dal punto di vista estetico che da quello delle rifiniture. I lavori di ristrutturazione prima citati hanno comunque garantito un livello di manutenzione che si presenta ancora oggi ben visibile nella maggior parte delle stanze.

- La particella 1793, sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/2, piani T-1, consiste in una costruzione in cemento armato a due piani fuori terra, realizzata interamente a quota inferiore rispetto al piano carrabile della vicina Strada Statale SS 18. Essa viene indicata nei progetti originali come “dependance” ed è costituita da una serie di mini-appartamenti, ognuno dei quali è costituito da un bagno ed un’ampia camera suddivisa attraverso la mobilia, in zona notte e zona giorno. Al piano terra sono stati realizzati numero 11 mini-appartamenti ampi ognuno 29 mq circa con bagno di 6,2 mq circa, ognuno dei quali, in condivisione con l’appartamento adiacente, è stato dotato di un piccolo spazio esterno di pertinenza grande circa 20.5 mq. Al piano superiore gli 11 appartamenti presenti aventi superficie utile di circa 23 mq, con bagno di circa 5,5 mq, sono dotati di un piccolo balcone delle dimensioni di circa 6,5 mq. Lo stato di manutenzione può essere generalmente definito buono per gli appartamenti del piano primo, con un grado di rifiniture di medio livello. Gli appartamenti del piano terra, tutti con porta in ferro parzialmente arrugginite, hanno un livello di manutenzione e rifiniture generalmente più basso rispetto a quelli del piano superiore.

Va inoltre precisato che tutti gli appartamenti costituenti la “dependance” pur essendo a due passi dalla spiaggia non godono di alcuna vista panoramica, in quanto affacciano sul cortile interno presente fra la struttura in oggetto di descrizione e l’Hotel precedentemente descritto.

- La particella numero 1794 sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/6, piano T, avente dimensioni totali di 2.324 mq, è costituita da un fondo di terreno sul quale è stata realizzata un’ampia piscina di forma irregolare, con superficie complessiva di circa 440 metri quadrati. Le zone immediatamente circostanti la suddetta piscina sono state interamente piastrellate con mattonelle decorate tipo clinker di forma quadrata. L’area è ben attrezzata con docce all’aperto, chioschi semovibili e panchine, nonché numerose piante decorative.

18

---

- La particella numero 1795 sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/6, piano T, avente dimensioni totali di 8.690 mq, è costituita anch’essa da un ampio fondo di terreno, sul quale è stato realizzato un ampio parco-giardino. Come già specificato tutto il fondo esecutato è confinante, lato mare, con la strada statale SS. 18. Il piano di calpestio è però posizionato circa 6 metri più in basso rispetto al piano carrabile. A tal proposito si vuole specificare che pur essendo di fatto impedita la vista del mare e della spiaggia, è garantito l’accesso a quest’ultima, grazie alla presenza di sottopassi agibili ed accessibili direttamente dal parco. Su tale fondo sono stati realizzati negli anni successivi a quello della realizzazione della struttura dell’hotel, un ampio anfiteatro coperto con struttura in legno lamellare ed un piccolo bar-pizzeria, posizionato ai

confini con la particella 1794 prima descritta. Sono inoltre presenti un campo di calcetto in erba naturale, e due campi utilizzabili all'occorrenza per effettuare partite di tennis, di basket, di pallamano e di pallavolo.

L'anfiteatro precedentemente citato, è stato realizzato con struttura in cemento armato fino a formare i gradoni sui quali sono state fissate le poltroncine in plastica colorata per accogliere gli spettatori. Sono disponibili un numero complessivo di 641 posti a sedere coperti da una bella copertura in legno lamellare, molto articolata nella sua forma strutturale, tanto da conferire un aspetto gradevole all'intero ambiente. L'intera struttura in cemento armato è infatti stata lasciata allo stato grezzo, ovvero il cemento armato non è mai stato rivestito. Anche il piccolo bar-pizzeria, costruito in epoca successiva a quella di realizzazione dell'hotel, è stato realizzato in cemento armato ad un unico piano fuori terra, con copertura in tegole di cemento e superficie di circa 140 mq.

19

**Quesito n. 5:**

*“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;*

**Risposta al quesito n. 5**

Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si evince che i beni ubicati nel Comune di Falerna e sottoposti a pignoramento tutti di proprietà esclusiva della debitrice esecutata, sono stati realizzati negli ultimi 40 anni dalla società omissis (Cfr. ALLEGATO B) (Denominazione originale dell'attuale Omissis), la quale ha provveduto, a partire dagli anni sessanta, ad acquistare una serie di appezzamenti di terreno che progressivamente si sono

aggregati alla prima particella identificata nel Catasto Terreni del Comune di Falerna con il numero **285 del foglio 9**. Tali accorpamenti, perfezionati in data **11 novembre 2008**, hanno portato alla definitiva formazione della particella **285 del foglio 9**, avente oggi dimensioni totali di metri quadrati **18.940**. Non è stato possibile individuare e produrre tutti gli atti di compravendita, che come già detto, negli anni passati hanno contribuito alla formazione dell'attuale bene pignorato. Dai dati rinvenuti sia presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro, sia Presso gli uffici del Catasto, che presso quelli del Comune di Falerna, nonché da quanto riportato nella certificazione notarile allegata agli atti di causa, la società [REDACTED] è risultata unica proprietaria del bene esecutato, fin dalla sua origine.

**Quesito n. 6:**

*“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;*

20

**Risposta al quesito n. 6**

La società Omissis, risulta essere, come precedentemente specificato, **unica proprietaria dell'immobile sottoposto a pignoramento**. Non si ravvisa dunque la necessità di provvedere alla valutazione della divisibilità del bene.

**Quesito n. 7:**

*“dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*

**Risposta al quesito n. 7**

In data 29/09/2009 con atto del notaio Francesco Giglio da Cosenza Rep. N. 26.712 la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha stipulato un **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA** a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] con il quale la società [REDACTED] concedeva il ramo d'azienda denominato [REDACTED] corrente in Falerna (CZ), località Cartolano, S.S. 18 n. 90, costituito da un unico corpo di fabbrica con annesso parco, confinante nell'insieme con S.S. 18, con rilevato ferroviario e con residence [REDACTED] così individuato, prima dell'ultimo frazionamento precedentemente citato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ) al Foglio 9, particella 285 sub 1. L'affitto del predetto ramo d'azienda ha avuto inizio a decorrere dal 1° Ottobre 2009 per una durata di nove anni, **fino al 30 Settembre 2018, rinnovabile per altri 9 anni**, con corrispettivo – per l'intera durata del contratto - convenuto tra le parti pari a **€ 2.719.340,68** oltre IVA da pagare mediante l'accollo dei seguenti mutui concessi a favore della società locatrice [REDACTED]

- **mutuo contratto con BANCA ANTONVENETA (oggi MONTE DEI PASCHI DI SIENA)** in data 5 dicembre 2006 con atto del notaio Mario Bilangione Rep. N. 90.868, con scadenza il 10 aprile 2022;
- **mutuo contratto con BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI** in data 11 maggio 2004 con atto del notaio Carlo Viggiani Rep. N. 63.540, con scadenza il 10 maggio 2019;
- **mutuo contratto con BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI** in data 04 giugno 2008 con atto del notaio Francesco Giglio Rep. N. 26.140, con scadenza il 04 giugno 2023.

Con scrittura privata sottoscritta in data 14/01/2011, entrambe le società hanno poi ridefinito il contratto di affitto di ramo d'azienda sopracitato, poiché nessuna delle Banche creditrici ha inteso formalizzare l'accollo previsto, rinegoziando il corrispettivo stabilito nel contratto stipulato in data 29/09/2009 e ridefinendo l'importo annuo nei seguenti termini:

- **CORRISPETTIVO DI BASE FISSO**, pari a € 60.000,00 per ciascun anno da corrispondersi entro il mese di gennaio di ciascun anno;
- **CORRISPETTIVO VARIABILE**, pari al 12,5% calcolato sul fatturato netto conseguito dal ramo di azienda oggetto del contratto di affitto.

Ogni altra condizione prevista dal contratto stipulato in data 29/09/2009 è rimasta invariata (Cfr. ALLEGATO A).

22

#### Quesito n. 8:

*“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;*

#### Risposta al quesito n. 8

Il debitore è la società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED] il cui Amministratore Unico è [REDACTED]

[REDACTED]

#### Quesito n. 9:

*“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con*

le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”;

#### Risposta al quesito n. 9

In data 4 marzo 2000, veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ai numeri di RG 3707, RP 2809, un atto di costituzione di vincolo di destinazione, del 23 febbraio 2000 per notar Micciulli Nicola sede Cosenza, numero di repertorio 85497 (Cfr. ALLEGATO A).

Negli annotamenti presenti si riportava: “La società ha vincolato in favore della Regione Calabria l'immobile [redacted] e il parco adiacente allo stesso alle seguenti destinazioni:

- a) impianti congressuali per un periodo di anni 15 dal 22/07/1999 al 22/07/2014 i locali posti al piano terra dell'[redacted] individuati in catasto al foglio di mappa n. 9 particella n. 285 come da pianta planimetrica allegata all'atto;
- b) impianti sportivi complementari all'[redacted] per un periodo di anni 15 dal 22/07/1999 al 22/07/2014 le costruzioni e le attrezzature realizzate sulle particelle n. 89,90,171 e 174 del foglio 9 del Comune di Falerna (CZ);
- c) dependance annessa all'[redacted] per un periodo di anni 15 dal 02/08/1999 al 02/08/2014, l'edificio a due piani realizzato sulla particella n. 97 del foglio 9 del Comune di Falerna (quale estensione della particella 285 del Catasto Urbano).”

In data 8 giugno 2009 veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ai numeri di RG 7790, RP 5091, un atto di costituzione di

**vincolo di destinazione**, del 3 giugno 2009 per notar Giglio Francesco sede Cosenza, numero di repertorio 26574/9481 (Cfr. **ALLEGATO A**).

Negli annotamenti presenti si riportava: “In attuazione del POR Calabria 2000/2006 per la realizzazione di un Centro Benessere e della copertura in legno lamellare dell'Anfiteatro annessi all' [REDACTED] e relativo arredamento (...) il complesso immobiliare è sottoposto a **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-ALBERGHIERO per un tempo non inferiore a 15 anni dalla data del 25 maggio 2009.**”

**Quesito n. 10:**

“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;

**Risposta al quesito n. 10**

24

E' stata effettuata una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sulle unità immobiliari sottoposte a pignoramento, ovvero **la particella 285 del foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Falerna**, all'esito della quale sono scaturite una serie di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni in oggetto.

Il risultato delle ricerche viene qui di seguito riportato:

**ISCRIZIONI e ANNOTAZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 285 del Foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Falerna.**

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 16 Maggio 1997, R.G. 9570, R.P. 807, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13 maggio 1997 per Notaio Micciulli Nicola di Cosenza, numero di repertorio 79309. Durata 15 anni, a favore di **MEDIOCREDITO CENTRALE SpA** contro [REDACTED] CF

[REDACTED] **ANNOTAZIONI:** Erogazione parziale del 03/12/1998 RP 1769 RG 22750;  
Erogazione parziale del 07/06/1999 RP 1060 RG 10890; Erogazione a saldo del  
04/11/1999 RP 2263 RG 22484.

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 16 Maggio 1997, R.G. 9570, R.P. 808, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13 maggio 1997 per Notaio Micciulli  
Nicola di Cosenza, numero di repertorio 79308. Durata 15 anni, a favore di CARICAL SpA  
con sede in Cosenza, contro [REDACTED]

**ANNOTAZIONI:** Riduzione di Somma del 04/08/1997 RP 1151 RG 14945; Quietanza e  
conferma del 04/08/1997 RP 1152 RG 14946.

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 6 Dicembre 2006, R.G. 23313, R.P. 4372, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario del 5 dicembre 2006 per Notaio Bilangione  
Mario, numero di repertorio 90868/26608. Durata 15 anni, a favore di **BANCA**  
**ANTONVENETA S.p.A.** con sede in Padova, contro [REDACTED]

25

**TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 285 del Foglio 9 del Catasto Fabbricati  
del Comune di Falerna.**

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**, del 23 febbraio 2000 per notar Micciulli  
Nicola sede Cosenza, numero di repertorio 85497, R.G. 3707, R.P. 2809 del 4 Marzo  
2000, a favore di **REGIONE CALABRIA, CATANZARO, CF 80002770792**, contro [REDACTED]

[REDACTED] La società ha vincolato in favore della  
Regione Calabria l'immobile [REDACTED] e il parco adiacente allo stesso alle  
seguenti destinazioni:

- a) *impianti congressuali* per un periodo di anni 15 dal 22/07/1999 al 22/07/2014 i locali posti al piano terra dell'[REDACTED] individuati in catasto al foglio di mappa n. 9 particella n. 285 come da pianta planimetrica allegata all'atto;
- b) *impianti sportivi* complementari all'[REDACTED] per un periodo di anni 15 dal 22/07/1999 al 22/07/2014 le costruzioni e le attrezzature realizzate sulle particelle n. 89,90,171 e 174 del foglio 9 del Comune di Falerna (CZ);
- c) *dependance* annessa all'[REDACTED] per un periodo di anni 15 dal 02/08/1999 al 02/08/2014, l'edificio a due piani realizzato sulla particella n. 97 del foglio 9 del Comune di Falerna (quale estensione della particella 285 del Catasto Urbano).

**TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 285 sub 1 del Foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Falerna.**

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**, del 3 giugno 2009 per notar Giglio Francesco sede Cosenza, numero di repertorio 26574/9481, RG 7790, RP 5091 dell'8 Giugno 2009, a favore di **REGIONE CALABRIA, CATANZARO, CF 80002770792**, contro [REDACTED] in attuazione del POR Calabria 2000/2006 per la realizzazione di un Centro Benessere e della copertura in legno lamellare dell'Anfiteatro annessi all'[REDACTED] e relativo arredamento (...) il complesso immobiliare è sottoposto a **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-ALBERGHIERO** per un tempo non inferiore a 15 anni dalla data del 25 maggio 2009.
- **Verbale di pignoramento immobili**, del 12 aprile 2011 disposto dal Tribunale di Lamezia Terme , numero di repertorio 329, RG 9412, RP 6607 del 30 giugno 2011 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Sono state inoltre individuate ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni relative al [REDACTED].

soggetto [REDACTED] Si è provveduto quindi a redigere opportune tabelle riepilogative, nelle quali sono state riportate in forma sintetica tutte le ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile rinvenute. Tutte le note prodotte e le tabelle riepilogative sono riportate nell'**ALLEGATO A**.

**Quesito n. 11:**

*“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato”;*

**Risposta al quesito n. 11**

Dalla visione delle visure catastali ed ipotecarie prodotte sia mediante elenco sintetico che in forma integrale, è stato possibile verificare la corrispondenza con quanto riportato negli atti di causa. Dal controllo incrociato condotto sia sulle visure catastali che su quelle ipotecarie **non è emersa alcuna discrasia**. Si è provveduto quindi a redigere opportune tabelle riepilogative, nelle quali sono state riportate in forma sintetica tutte le ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile rinvenute. Tutte le note prodotte e le tabelle riepilogative sono riportate nell' **ALLEGATO 1**.

Il risultato sintetico delle ricerche **relative all’immobile** in questione, viene qui di seguito riportato:

- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 11/04/2012, Foglio 9, particella 285, sub 2, Cat. D/2, consistenza P.T-6 Contrada Cartolano, rendita € 55.654,00, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] DIVISIONE del 11/04/2012 n. 4585.1/2012 in atti dal 11/04/2012. Classamento e rendita proposti (DM 701/94).

- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 11/04/2012, Foglio 9, particella 285, sub 1, consistenza P.T-6 Contrada Cartolano, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] DIVISIONE del 11/04/2012 n. 4585.1/2012 in atti dal 11/04/2012. SOPPRESSA. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 9 particella 285 sub 2; foglio 9 particella 1793 sub 1; foglio 9 particella 1794 sub 1; foglio 9 particella 1795 sub 1.
- Catasto Terreni del Comune di Falerna del 27/02/2012, Foglio 9, particella 285, consistenza ha 00,69,96, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] FRAZIONAMENTO del 27/02/2012 N. 29681.1/2012 in atti del 27/02/2012 prot. N. CZ0029681. Comprende il Foglio 9 particelle n. 90, 171, 284, 1095, 1096, 1105, 1106, 1107, 1120, 1121, 1122, 1124, 1135, 1136, 1137, 1554, 1555, 1560. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 9 particelle 1793,1794,1795.
- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 09/11/2009, Foglio 9, particella 285, sub 1, Cat. D/2, consistenza P.T-6 Contrada Cartolano, rendita € 97.916,60, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2009 n. 21759.1/2009 in atti dal 09/11/2009. Classamento e rendita rettificati (DM 701/94).
- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 16/12/2008, Foglio 9, particella 285, consistenza P.T.-1-2-3-4-5-6 Contrada Cartolano, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] Variazione del 16/12/2008 n. 31607.1/2008 in atti dal 16/12/2008 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE. SOPPRESSA: la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 9 particella 285 sub 1.

- Catasto Terreni del Comune di Falerna del 11/11/2008, Foglio 9, particella 285, consistenza ha 1,89,40 in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] TABELLA DI VARIAZIONE del 11/11/2008 n. 278323,1/2008 in atti dal 11/11/2008 (protocollo n. CZ0278323). Comprende il Foglio 9 particelle 90, 171, 284, 1095, 1096, 1105, 1106, 1107, 1120, 1121, 1122, 1124, 1135, 1136, 1137, 1554, 1555, 1560.
- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 23/11/2006, Foglio 9, particella 285, consistenza P.T.-1-2-3-4-5-6 Contrada Cartolano, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] Atto pubblico del 23/11/2006 Voltura n. 4229.1/2008 atti dal 22/05/2008 Repertorio n. 90762 Rogante Notaio Bilangione Mario sede Nocera Terinese, COMPRAVENDITA.
- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 19/12/1995, Foglio 9, particella 295, consistenza P.T.-1-2-3-4-5-6 Contrada Cartolano, in testa a Comune di Falerna con sede in Falerna (CZ) CF: 00376490793 e [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF: [REDACTED] VARIAZIONE del 19/12/1995 n. 5727/1995 in atti dal 19/12/1995 RETTIFICA IDENTIFICATIVO MAPPALE PER ERRORE COMMESSE ALL'IMPIANTO - ISTANZA 12329/95. Costituzione in atti dal 24/05/1993. SOPPRESSA. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 9 particella 285 sub. 29
- Catasto Fabbricati del Comune di Falerna del 26/06/1995, Foglio 9, particella 285, consistenza P.T.-1-2-3-4-5-6 Contrada Cartolano, in testa a Comune di Falerna con sede in Falerna (CZ) CF: 00376490793 e [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF: [REDACTED] Atto pubblico del 26/06/1995 Voltura n. 12045.1/2002 atti dal 01/02/2002 Repertorio n. 74304 Rogante Notaio Micciulli sede Cosenza MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE.

- Catasto Terreni del Comune di Falerna del 10/11/1990, Foglio 9, particella 451, consistenza ha 00,00,30, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] soppressa e unita alla particella n. 285. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1990 n. 13,4/1990 in atti dal 05/01/1993 TAB. 13/90. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 9 particella 285,449,450.

- Catasto Terreni del Comune di Falerna del 10/11/1990, Foglio 9, particella 450, consistenza ha 00,00,07, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED], soppressa e unita alla particella n. 285. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1990 n. 13,4/1990 in atti dal 05/01/1993 TAB. 13/90. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 9 particella 285,449,451.

- Catasto Terreni del Comune di Falerna del 10/11/1990, Foglio 9, particella 449, consistenza ha 00,00,63, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] soppressa e unita alla particella n. 285. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1990 n. 13,4/1990 in atti dal 05/01/1993 TAB. 13/90. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 9 particella 285,450,451.

- Catasto Terreni del Comune di Falerna del 10/11/1990, Foglio 9, particella 285, consistenza ha 00,12,60, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED] comprende le particelle n. 449-450-451. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1990 n. 13,4/1990 in atti dal 05/01/1993 TAB. 13/90. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 9 particella 449,450,451.

Catasto Terreni del Comune di Falerna del 26/02/1987, Foglio 9, particella 285, consistenza ha 00,12,60, in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED]

comprende le particelle n. 449-450-451. Dati derivanti da TIPO MAPPALE del 26/06/1987 n. 2964,1/1987 in atti dal 09/02/2000;

**Quesito n. 12:**

*“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato TU., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*

**Risposta al quesito n. 12**

In data **11 aprile 2012** lo scrivente delegava il Geom. Gaspare Gallo a recarsi presso il comune di Falerna, per prendere visione degli elaborati progettuali ed estrarne copia. In data **26 aprile 2012** il sottoscritto CTU si recava presso gli uffici del Comune di Falerna per prendere visione degli elaborati progettuali già richiesti, farne copia e quindi successivamente restituirli. Dalla visione dei numerosi elaborati rinvenuti presso i suddetti uffici è emersa la piena regolarità edilizia, sia per quanto riguarda le concessioni originali, con le quali si autorizzava la costruzione dell’hotel parte di beni oggi pignorati, che i relativi certificati di agibilità.

In particolare, volendo fare una breve ma esauriente descrizione storica delle vicende che hanno portato alla formazione dell’attuale complesso alberghiero, risulta necessario partire **dall’anno 1966, quando il giorno 24 febbraio**, la società [REDACTED] comunicava al comune di Falerna di avere in programma la costruzione di un complesso turistico in località Cartolano, su una superficie interessata di **circa 150.000 mq di terreno di proprietà della stessa società richiedente**. In data **31 agosto 1968**

veniva rilasciata licenza di costruzione edilizia n. 89/2535/68 per la costruzione dell'[REDACTED] in località Cartolano. Segue, nello stesso giorno, l'autorizzazione n. 23377 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile. In data 31 agosto 1970, veniva inoltrata domanda di variante riguardo la realizzazione dell'hotel suddetto. Tali variazioni, riguardanti una diversa distribuzione planimetrica del piano cantinato, una variazione dell'atrio d'ingresso ed un ampliamento in altezza della torre dei servizi, venivano autorizzati con licenza edilizia n. 154/2922/1970. In data 7 dicembre 1973 l'ufficio del Genio Civile rilasciava attestazione di conformità alle norme all'epoca vigenti del fabbricato in oggetto. In data 4 febbraio 1974 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, con prot n. 550 rilasciava certificato di prevenzione incendi.

In data 2 aprile 1974 con protocollo n. 428/IV, il prefetto della Provincia di Catanzaro autorizza la destinazione d'uso prevista nella costruzione oggetto della presente dissertazione. Infine, in data 25 luglio 1974 la società [REDACTED] chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna il rilascio del certificato di agibilità, che veniva concesso dal Sindaco del Comune di Falerna in data 31 luglio 1974.

In data 24 ottobre 1996 veniva rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, con prot. n° 1004 concessione edilizia n° 953, riguardante lavori di ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso alberghiero in oggetto, ricadente sul foglio 9 del Comune di Falerna sulle particelle 97, 174, 285, 286, 284, 89, 900 e 171.

Il 2 luglio 1999, con prot. 6710/98 veniva poi rilasciata concessione edilizia in variante alla concessione precedentemente descritta con il n° 953, registrata al n°1102

riguardo una serie di lavori che, opportunamente distinti in cinque lotti lotti possono così essere descritti:

- LOTTO 1: Ristrutturazione ed ammodernamento dell'edificio esistente;
- LOTTO 2: Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, detto "dependance";
- LOTTO 3: Realizzazione di un centro convegni al piano terra dell'albergo esistente;
- LOTTO 4:c Realizzazione di un parco con attrezzature sportive e per il tempo libero a servizio dell'albergo;
- LOTTO 5: Realizzazione di una discoteca al piano terra dell'albergo.

In data 29 luglio 1999 veniva rilasciato nulla osta igienico sanitario dall'Azienda Sanitaria Locale n°6 di Lamezia Terme con prot. n° 51/99.

In data 1 luglio 1999, l'ing. Paolo Mazzotta, successivamente alla dichiarazione di fine lavori del 28 giugno 1999, certifica e collauda le opere oggetto della concessione edilizia in variante precedentemente citata n°1102.

In data 9 agosto 1999 il Sindaco del Comune di Falerna, viene rilasciata autorizzazione IGIENICO-SANITARIA n°69 in seguito alla domanda del prof. [REDACTED] in qualità di presidente e legale rappresentante della [REDACTED]

Successivamente, in data 3 novembre 1999, veniva rilasciato certificato di agibilità recante prot. 4490. Infine, in seguito alla richiesta della Omissis effettuata in data 13 novembre 1999, di una nuova autorizzazione di agibilità, identica a quella già rilasciata e con l'unica ulteriore specificazione che il complesso alberghiero, oggetto della concessione edilizia n. 953 del 2 luglio 1999 e successive varianti, risulta costituito da numero 5 lotti, il Comune di Falerna, in data 23 novembre 2007 con protocollo 10409

certifica l'agibilità della struttura alberghiera denominata [REDACTED] (Cfr. ALLEGATO C).

**Quesito n. 13:**

*“determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;*

**Risposta al quesito n. 13**

**METODODI DI STIMA ADOTTATI**

I beni oggetto della presente analisi, come già in precedenza descritti, sono costituiti da un ricco patrimonio immobiliare e fondiario, caratterizzato da una rilevante complessità sia strutturale che funzionale. Tale caratteristica, insieme alle esclusività del contesto valutativo nel quale si possono collocare i beni in oggetto, impone la scelta di un percorso valutativo che, secondo la dottrina dell'estimo, contempli l'espressione del “giudizio di stima”. La formulazione del valore di stima attribuito agli immobili in esame deve essere necessariamente effettuata in funzione dell'aspetto economico che il perito ritiene più coerente (ovvero logico ed obiettivo) rispetto alla risoluzione del quesito estimativo. Si riportano pertanto gli approcci metodologici che lo scrivente CTU ha ritenuto utile impiegare.

34

**METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

In particolare, considerando le informazioni a disposizione del CTU, nonché la specificità del caso, la stima del valore monetario degli immobili in oggetto sarà condotta mediante la determinazione del “più probabile valore di costruzione” del complesso alberghiero, tenendo in conto la qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture della vetustà generale dell’immobile e della obsolescenza tecnologica e funzionale dei sistemi, degli impianti e delle apparecchiature annesse al bene in esame. Si precisa che non è opportuno prendere in considerazione l’aspetto economico del “più probabile valore di mercato” a causa della carenza, sul mercato stesso, di beni analoghi a quello in esame, nonché della mancanza di riferimenti reddituali di beni perfettamente analoghi a quello in esame.

Saranno impiegati a supporto del processo di stima, invece, altri metodi di valutazione, derivanti dall’approccio reddituale, che non hanno la pretesa di sostituire il predetto metodo del costo di costruzione ma si affiancano ad esso verificandone eventualmente la validità e rafforzandone ulteriormente gli esiti.

Si adotterà quindi anche il metodo della capitalizzazione dei redditi, basato sia sul canone d’affitto che sui ricavi, per la determinazione del valore da porre a base d’asta.

#### **APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Tale metodo contempla la stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell’area cui insiste, di adiacenze e pertinenze, sulla base del valore di capitalizzazione dei beni in esame, derivante dalla capitalizzazione dei redditi netti (calcolati per differenza tra i ricavi totali lordi medi annui ritraibili dal bene e le spese di gestione

medie annue, dirette ed indirette, che è necessario sostenere in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il complesso percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario dei cespiti in esame, la stima del valore del reddito da capitalizzare sarà condotta nell'ambito del medesimo metodo analitico, mediante due differenti procedimenti sulla base dei quali si assumono, rispettivamente, come parametri per la determinazione dei ricavi, il valore del canone d'affitto e del reddito generato dal bene in esame entrambi determinati in condizioni ordinarie.

#### METODO DEL CANONE D'AFFITTO

Il processo di stima assumerà come parametri fondamentali i **valori del canone d'affitto medio annuo** ed il valore del **saggio di capitalizzazione**, quantificati secondo i principi dell'ordinarietà e della continuità dei valori nel tempo.

36

Come consueto in un processo di stima, il valore del reddito da capitalizzare ed il relativo tasso di sconto devono essere determinati in condizioni ordinarie e quindi il valore del canone d'affitto attivo sul bene, e già citato in relazione, non coinciderà con quello contrattualizzato tra le parti ma verrà stimato secondo il canonico **criterio della normalità**, principio imprescindibile della disciplina dell'estimo. A tal proposito si assumeranno come parametri comparativi, tra gli altri, i valori dei canoni di locazione rilevati per attività commerciali operanti nel territorio di riferimento riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – cfr. Allegato 2), disponibili sul sito internet ufficiale dell'agenzia del

Territorio Nazionale, opportunamente modificati dallo scrivente in funzione dello stato di manutenzione trovato e della vetustà effettiva dello stabile in oggetto.

Il più probabile valora da capitalizzare, a questo punto sarà stimato secondo la seguente espressione:

$$R_N = R_L - (Q - S - T_R - A - Sf. e Ines. - I)$$

dove:

- $R_N$ = Reddito netto normale medio annuo;
- $R_L$ = Reddito annuo lordo ritraibile dal bene in condizioni normali, calcolato sulla base del canone d'affitto normale. In particolare  $R_L$  è dato dalla somma delle rate di affitto annuo, degli interessi semplici sulle singole rate (per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata fino al termine dell'anno) e dell'interesse annuo sull'eventuale deposito cauzionale.
- $Q$ = Quote di reintegrazione (2% su  $R_L$ ), manutenzione (4% su  $R_L$ ) ed assicurazione del fabbricato (5% su  $R_L$ ).
- $S$ = Spese relative a servizi alberghieri ed accessori (5% su  $R_L$ )
- $T_R$ = Tributi vari (2% su  $R_L$ );
- $A$  = spese per amministrazione generale (5% su  $R_L$ );
- $Sf. e Ines.$  = Sfitto e Inesigibilità (2% su  $R_L$ );
- $I$  = interessi al 6-8%, quali mancati redditi sulle spese mediamente anticipate, ovvero sulla metà delle spese precedenti:  $\frac{1}{2}(Q+S+T_R+A+Sf. e Ines.) \times r$ .

Una volta computati il valore del ricavo lordo e dei costi dell'impresa, sarà possibile ottenere il più probabile valore da capitalizzare  $R_N$  relativo all'attività in esame. Tale valore sarà attualizzato mediante un adeguato saggio di capitalizzazione

(r) la cui determinazione assume fondamentale importanza nell'ambito del processo estimativo. Il più probabile valore di mercato sarà dato da:

$$V_M = \frac{R_N}{r}$$

#### METODO DEI RICAVI

Come precedentemente accennato, data la complessità e la peculiarità dei beni oggetto di analisi, ad ulteriore supporto del processo di stima, il CTU ritiene utile impiegare, parallelamente alla precedente, un'ulteriore tecnica operativa, secondo la quale il reddito da capitalizzare è determinato in funzione dei ricavi derivanti dalle diverse attività.

Tale metodologia, che impiega sempre il metodo della capitalizzazione, assume come parametro reddituale fondamentale, il reddito netto, ricavabile dalla differenza fra il reddito lordo e le spese complessive di gestione.

38

---

$$R_N = R_L - \Sigma C_{GEST}$$

-  $R_L$  = Reddito complessivo annuo lordo ritraibile dal bene, dato dall'insieme delle seguenti voci:

-  $R_C$  = Ricavi da camera, stimati come prodotto tra il numero di camere presenti, il prezzo medio di camera a notte, la percentuale di occupazione media annua ed il numero di giorni garantiti dalla struttura:

$$R_C = N_C \cdot P_M \cdot O_{\%} \cdot G_A$$

Si precisa che la stima dei valori medi  $P_M$  e  $O_{\%}$  è stata effettuata mediante l'analisi della domanda e dell'offerta condotta sul territorio. In particolare l'analisi della domanda si concentra sulla determinazione della percentuale di occupazione media

annua degli spazi ricettivi presenti nella provincia di Catanzaro, mentre l'analisi dell'offerta fa riferimento all'offerta competitiva e si focalizza sulle caratteristiche delle strutture analoghe a quelle in esame (per prezzi applicati, prossimità localizzativa, numero camere, servizi, caratteristiche economiche) ed appartenenti alla medesima categoria.

Ricavi derivanti dagli altri reparti del complesso alberghiero stimati in percentuale sui ricavi da camera:

$R_{rist}$  : ricavi reparto ristorante = 20% su  $R_C$

$R_{sale}$  : ricavi sale riunioni/congressi = 5% su  $R_C$

$R_{est}$  : ricavi aree e strutture esterne (piscina, solarium, discoteca, bar, anfiteatro) = sarà valutato in un range di 10-15% su  $R_C$

**Costi diretti** : spese di gestione dei reparti camere, ristorazione, sale e servizi alberghieri stimati in percentuale sui relativi ricavi, in sintesi, come segue:

**Costo da camere:** spese di gestione delle camere (personale, facchinaggio ai piani, servizi tv, lavanderia...) = 25% su  $R_C$ .

**Costo reparto Food and Beverage:** spese per personale, materiale di consumo e beni per l'esercizio della ristorazione = 70%  $R_{rist}$ .

**Costo sale:** spese per attività sale riunioni/congressi e sale multifunzione = 20%  $R_{sale}$ .

**Costi indiretti** : spese connesse alla gestione aziendale, stimati in percentuale sul reddito lordo ( $R_L$ ).

**Costi amministrazione generale:** remunerazioni del personale impiegatizio ed amministrativo = 5% su  $R_L$ ;

**Costo marketing** = 5% su  $R_L$ ;

**Costi energetici = 5% su  $R_L$ ;**

**Costo di manutenzione: 7,5% su  $R_L$ ;**

**Costi fissi:** spese derivanti da imposte ed assicurazioni. In sintesi:

**Oneri a carico della proprietà: 2% su  $R_L$ ;**

Il costo assicurazione contro eventuali danni viene comparato ai valori presenti sul mercato.

Una volta computati i ricavi lordi ed i relativi costi operativi, sarà possibile ottenere il più probabile valore di capitalizzazione relativo all'attività in esame. Tale valore che è alla base dell'approccio reddituale per la quantificazione della stima del complesso alberghiero, come nel precedente metodo sarà attualizzato mediante un opportuno saggio di capitalizzazione ( $r$ ). Il più probabile valore di mercato sarà dato da:  $VM = RN/r$

40

---

#### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del presente lavoro, sviluppato secondo l'esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili in esame, le analisi e le verifiche tecniche condotte sulla relativa documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro, del Comune di Falerna, del Dipartimento Turismo e Sviluppo della Regione Calabria e del Dipartimento dei Lavori Pubblici della Regione Calabria, dell'osservatorio Nazionale del Turismo, di trattati universitari e pubblicazioni scientifiche, di diverse agenzie immobiliari del luogo, è possibile quantificare il più probabile valore di scambio degli immobili oggetto di stima come di seguito specificato.

Si riportano in dettaglio i risultati del processo estimativo relativo agli immobili in esame, relativi alle unità di valutazione individuate (**Edificio principale, p.lla 285 sub 2; dependance, p.lla 1973 sub 1; zona piscina, p.lla 1794 sub 1; zona parco con anfiteatro, p.lla 1795 sub 1**) . Nell'ambito di ogni unità di valutazione saranno sintetizzati gli esiti dei diversi percorsi metodologici impiegati che, come argomentato in precedenza, sono stati sviluppati sulla base dei seguenti criteri di stima:

- 1. metodo del costo di costruzione;**
- 2. Metodo della capitalizzazione dei redditi**
  - a. Criterio del canone d'affitto;**
  - b. Criterio dei ricavi;**

Si perverrà pertanto alla determinazione del valore di stima mediante l'impiego di ben tre differenti approcci.

- Edificio principale, p.lla 285 sub 2 -

**METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Secondo tale procedura il valore di stima è determinato, per ognuna delle tipologie costruttive funzionali presenti nella struttura sulla base del prezzo medio del costo di costruzione attribuito ai vari ambienti dell'immobile, tenendo in conto la qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture della vetustà generale dell'immobile e della obsolescenza tecnologica e funzionale dei sistemi, degli impianti e delle apparecchiature annesse al bene in esame, e della relativa superficie rilevata, come indicato nella tabella che segue:

<b>Piano</b>	<b>-1</b>	<b>PT</b>	<b>1°</b>	<b>2°</b>	<b>3°</b>	<b>4°</b>	<b>5°</b>	<b>6°</b>	<b>TOT</b>	<b>U</b>	<b>Valore</b>
<b>AMBIENTI</b>	<i>mq</i>	<i>€/MQ</i>	<i>€</i>								
camere hotel e corridoi	526,99	696,02	751,17	751,17	896,01	751,17	859,76	118,94	5351,23	1300	€ 6.956.599,00
suite							181,05		181,05	1600	€ 289.680,00
Sala convegni	345,06								345,06	1250	€ 431.325,00
Sala riunioni	89,6				173,6				263,2	800	€ 210.560,00
Discoteca	498,43								498,43	1300	€ 647.959,00
Hall, reception e uffici	122,19	330,96							453,15	1000	€ 453.150,00
Lavanderia	49,15								49,15	520	€ 25.558,00
Locali tecnici e locali deposito	365,56	29,74	29,81	14,53	42,17	54,3	33,28		569,39	350	€ 199.286,50
Servizi igienici	91,27	41,26	93,2						225,73	1000	€ 225.730,00
Centro Benessere	184,8								184,8	1750	€ 323.400,00
Corpo scala e ascensori	73,55	102,94	102,94	35,42	48,75	24,8	61,05	33,57	483,02	830	€ 400.906,60
Ambulatorio		24,67							24,67	600	€ 14.802,00
Sala ristorante		289,7	624,26						913,96	1000	€ 913.960,00
Locali cucina		192,8	239,25						432,05	840	€ 362.922,00
Locali Bar		118,68							118,68	1150	€ 136.482,00
Giardino d'inverno					487,05				487,05	800	€ 389.640,00
Solarium					91,6				91,6	300	€ 27.480,00
	2346,6	1826,77	1840,63	801,12	1739,2	830,27	1135,14	152,51	10672,2	TOT	€ 12.009.440,10

Si perviene così alla determinazione del più probabile valore di mercato ( $V_M$ ) del bene in esame, tramite la determinazione del costo di costruzione, che è pari a:

**€ 12.009.440,10**

#### **METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEL CANONE D’AFFITTO**

Il metodo impiegato è finalizzato alla determinazione tramite specifica procedura analitica, del più probabile valore di capitalizzazione in funzione di due parametri: il reddito netto ( $R_N$ ) normale medio annuo ed il saggio di capitalizzazione  $r$ . Come già specificato in precedenza  $R_N$  sarà determinato dalla seguente espressione:

$$R_N = R_L - (Q - S - T_R - A - Sf. e Ines. - I)$$

I risultati della procedura di stima conducono alla quantificazione del valore  $R_N$ , considerando che:

- l'importo della rata mensile del canone d'affitto stimato per l'edificio principale, di superficie utile complessiva pari a 9921,1 mq, assunto un prezzo di locazione mensile ordinario di 4 €/mq, è pari a € 39.684,4. Per quanto riguarda tale valore del canone di locazione mensile scelto, come già specificato nella parte introduttiva, si vuole ribadire che esso scaturisce da considerazioni fatte sullo stato di rifinitura dell'immobile, nonché sulla sua vetustà e grado di manutenzione. Si vuole quindi qui specificare che le rifiniture delle camere dell'hotel, nonostante i recenti lavori di ristrutturazione che hanno interessato gran parte del patrimonio immobiliare della società esecutata, non hanno interessato a fondo tutte le singole stanze. Per alcune di esse (una indicazione in percentuale potrebbe essere posta pari a 35%) ad esempio, il pavimento è rimasto quello risalente all'epoca di costruzione. A parte questa dovuta precisazione, e poche tracce di infiltrazioni d'acqua e macchie d'umidità rilevate dal CTU, che poco influiscono sul valore

totale dell'immobile stimato, si vuole mettere in evidenza che in generale, lo stato di manutenzione delle stanze dell'edificio principale è apparso buono, sia per quanto riguarda gli infissi esterni, tutti nuovi e di recente installazione, che per quanto concerne il generale stato di pulizia rilevato.

- il valore dell'interesse semplice ( $r$ ) da applicare alle singole rate d'affitto è pari a 2,5%;
- il deposito cauzionale non è previsto.

Il reddito annuo lordo, pertanto, si ottiene calcolando direttamente il valore del canone d'affitto annuo posticipato, ovvero comprensivo degli interessi sulle rate, mediante l'applicazione della semplice formula che in matematica finanziaria fornisce il valore del montante semplice. In formula:

$$R_L = R_{MENS} \cdot \sum_i^n (1 + rn)$$

Quindi:

$$R_L = € 39.684,4 \cdot \sum_i^n \left( 12 + 2,5 \cdot \frac{78}{12} \right) = 1.121.084,3 €$$

Avendo Computato il valore del ricavo lordo e dei relativi costi dell'impresa, è possibile ottenere il più probabile valore da capitalizzare, ovvero il reddito netto normale medio annuo (RN), relativo all'attività in esame, sottraendo il totale delle spese di seguito indicate :

$R_L$	1.121.084,30 €			
VOCE DI SPESA	METODO DI STIMA		VALORE	
Q	reintegrazione	2%	su RL	22.421,69 €
	manutenzione	4%	su RL	44.843,37 €
	assicurazione	5%	su RL	56.054,22 €
S	5%		su RL	56.054,22 €
$T_R$	2%		su RL	22.421,69 €
A	5%		su RL	56.054,22 €
Sf. e Ines.	2%		su RL	22.421,69 €
I	$\frac{1}{2} (Q+S+T_R+A+Sf. E Ines.) \times r$			9809,48763
			<b>TOTALE</b>	<b>290.080,56 €</b>

Ottenendo un valore reddituale netto pari a:

€ 831.003,74

45

Tale valore, attualizzato mediante l'applicazione di un opportuno saggio di capitalizzazione fornisce il più probabile valore di capitalizzazione dell'edificio in questione, che di seguito si indica:

$$V_M = \frac{R_N}{r} = 13.850.062,33 \text{ €}$$

Il valore attribuito al saggio di capitalizzazione è pari al 6%.

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEI RICAVI

Tale metodologia, analogo alla precedente, determina il reddito da capitalizzare in funzione dei ricavi derivanti dalle diverse attività dell'edificio principale del complesso alberghiero. Come già specificato, la formula da utilizzare sarà:

$$R_N = R_L - \Sigma C_{GEST}$$

Il reddito complessivo annuo lordo, sulla base di quanto argomentato nella sezione metodologica della relazione, è determinato in funzione dei “ricavi da camera” e dei ricavi derivanti dalle attività dei vari reparti del complesso alberghiero, valutati in percentuale sui ricavi da camera. I valori dei suddetti fattori sono stimati mediante l’analisi della domanda e dell’offerta condotta in merito alle strutture recettive, dotate di caratteristiche assimilabili a quella in oggetto, presenti sul territorio.

I risultati dell’indagine, in sintesi, evidenziano valori medi del prezzo medio a camera/notte (PM), pari a € 74,00 ed una percentuale di occupazione annua 0% del 34,5%. Sulla base di tali considerazioni:

$$R_C = N_C \cdot P_M \cdot O_{\%} \cdot G_A$$

$$R_C = 141 \cdot 74 \cdot 0,3452 \cdot 365 = 1.314.663,13 \text{ €}$$

I proventi dei servizi annessi all’attività principale, distinti per reparto, sono stimati in percentuale sui ricavi da camera:

46

$R_C$	1.314.663,13 €			
VOCE DI REDDITO	METODO DI STIMA			VALORE
$R_{RIST}$	RISTORANTE	20%	su $R_C$	262.932,63 €
$R_{SALE}$	SALE RIUNIONI/CONGRESSI	15%	su $R_C$	197.199,47 €
$R_{SERV}$	SERVIZI ALBERGHIERI (bar, lavanderia, facchinaggio, telefono...)	5%	su $R_C$	65.733,16 €
$R_{DISC}$	DISCOTECA	10%	su $R_C$	131.466,31 €
			<b>TOTALE</b>	<b>657.331,57 €</b>

Le spese complessive annue necessarie per l’esercizio dell’attività, sono stimate in percentuale sui rispettivi ricavi lordi, come di seguito specificato:

$R_L$	1.971.994,70 €		
VOCE DI SPESA PER REPARTO		STIMATO	
Costo da camere	su $R_C$	25%	492.998,67 €
Costo reparto <i>food and beverage</i>	su $R_{RIST}$	70%	184.052,84 €
Costo sale	su $R_{SALE}$	20%	39.439,89 €
Costo servizi alberghieri	su $R_{SERV}$	90%	59.159,84 €
Costo amministrazione generale	su $R_L$	5%	98.599,73 €
Costo marketing	su $R_L$	5%	98.599,73 €
Costi energetici	su $R_L$	5%	98.599,73 €
Costo di manutenzione	su $R_L$	7,50%	147.899,60 €
Oneri a carico della proprietà	su $R_L$	2%	39.439,89 €
Costo assicurazione	comparativa		12.000,00 €
		<b>TOTALE</b>	<b>1.270.789,95 €</b>

Di conseguenza, il più probabile valore da capitalizzare è pari a:

**701.204,75 €**

47

valore che capitalizzato tramite il saggio già precedentemente utilizzato del 6%

fornisce il più probabile valore di mercato del bene in esame, che sarà pari a:

**11.686.745,80 €**

- dependance, p.lfa 1973 sub 1 -

### METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Secondo tale procedura, come già visto per l'edificio principale, il valore di stima sarà determinato, sulla base del prezzo medio del costo di costruzione attribuito ai vari ambienti dell'immobile, tenendo in conto la qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture della vetustà generale dell'immobile e della obsolescenza tecnologica e funzionale dei sistemi, degli impianti e delle apparecchiature annesse al bene in esame, e della relativa superficie rilevata, come segue:

<b>DEPENDANCE</b>	<b>AMBIENTI</b>	<b>mq</b>	<b>€/MQ</b>	<b>€</b>
	<i>camere e corridoi</i>	1022,8	850	€ 869.414,00
	<i>ripostigli e depositi</i>	61	350	€ 21.350,00
	<i>vani scala</i>	32,38	600	€ 19.428,00
	<i>spazio esterno</i>	180,5	280	€ 50.540,00
	<i>solarium</i>	541,36	300	€ 162.408,00
				<b>€ 1.123.140,00</b>

48

Si perviene così alla determinazione del più probabile valore di mercato VM del bene in esame, tramite la determinazione del costo di costruzione, che è pari a:

**€ 1.123.140,00**

### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEL CANONE D'AFFITTO

I risultati della procedura di stima conducono alla quantificazione del valore  $R_N$ , considerando che:

- l'importo della rata mensile del canone d'affitto stimato, di superficie utile complessiva pari a **1.838,1 mq**, assunto un prezzo di locazione mensile ordinario scelto come sopra, in

funzione dello stato di vetustà e manutenzione, che nello specifico potrà essere indicato di media qualità) di 3,00 €/mq, è pari a € 5.514,3;

- il valore dell'interesse semplice (r) da applicare alle singole rate d'affitto è pari a 2,5%;
- il deposito cauzionale non è previsto.

Il reddito annuo lordo, pertanto, si ottiene calcolando direttamente il valore del canone d'affitto annuo posticipato, ovvero comprensivo degli interessi sulle rate, mediante l'applicazione della semplice formula già citata:

$$R_L = R_{MENS} \cdot \sum_i^n (1 + rn)$$

Quindi:

$$R_L = € 5.514,3 \cdot \sum_i^n \left( 12 + 2,5 \cdot \frac{78}{12} \right) = 155.778,97 €$$

Avendo Computato il valore del ricavo lordo e dei relativi costi dell'impresa, è possibile ottenere il più probabile valore da capitalizzare, ovvero il reddito netto normale medio annuo ( $R_N$ ), relativo all'attività in esame, sottraendo il totale delle spese di seguito indicate:

$R_L$	155.778,97 €			
VOCE DI SPESA	METODO DI STIMA			VALORE
Q	reintegrazione	2%	su RL	3.115,58 €
	manutenzione	4%	su RL	6.231,16 €
	assicurazione	5%	su RL	7.788,95 €
S	5%		su RL	7.788,95 €
$T_R$	2%		su RL	3.115,58 €
A	5%		su RL	7.788,95 €
Sf. e Ines.	2%		su RL	3.115,58 €
I	1/2 (Q+S+Tr+A+Sf. E Ines.) x r			1363,06599
<b>TOTALE</b>				<b>40.307,81 €</b>

Ottenendo un valore reddituale netto pari a:

€ 115.471,16

Tale valore, attualizzato, fornisce il più probabile valore di capitalizzazione dell'edificio in questione. Il valore attribuito al saggio di capitalizzazione è pari al 6%.

$$V_M = \frac{R_N}{r} = 1.964.519,42 \text{ €}$$

#### **METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEI RICAVI**

Tale metodologia, analogo alla precedente, determina il reddito da capitalizzare in funzione dei ricavi derivanti dalle diverse attività dell'edificio principale del complesso alberghiero. Come già specificato, la formula da utilizzare sarà:

$$R_N = R_L - \Sigma C_{GEST}$$

Il reddito complessivo annuo lordo, sulla base di quanto argomentato nella sezione metodologica della relazione, è determinato in funzione dei "ricavi da camera" e dei ricavi derivanti dalle attività dei vari reparti del complesso alberghiero, valutati in percentuale sui ricavi da camera. I valori dei suddetti fattori sono stimati mediante l'analisi della domanda e dell'offerta condotta in merito alle strutture recettive, dotate di caratteristiche assimilabili a quella in oggetto, presenti sul territorio.

I risultati dell'indagine, in sintesi, evidenziano valori medi del prezzo medio a camera/notte (PM), pari a € 45,00 ed una percentuale di occupazione annua 0% del 34,5%. Sulla base di tali considerazioni:

$$R_C = N_C \cdot P_M \cdot O_{\%} \cdot G_A$$

$$R_C = 22 \cdot 45 \text{ €} \cdot 0.345 \cdot 365 = 124.665,75 \text{ €}$$

I proventi dei servizi annessi all'attività principale, distinti per reparto, sono stimati in percentuale sui ricavi da camera che sostanzialmente coincidono con i ricavi lordi:

$R_L$	124.665,75 €		
VOCE DI SPESA PER REPARTO		STIMATO	
Costo da camere	su $R_C$	5%	6.233,29 €
Costo amministrazione generale	su $R_L$	5%	6.233,29 €
Costo marketing	su $R_L$	5%	6.233,29 €
Costi energetici	su $R_L$	5%	6.233,29 €
Costo di manutenzione	su $R_L$	7,50%	9.349,93 €
Oneri a carico della proprietà	su $R_L$	2%	2.493,32 €
Costo assicurazione	comparativa		12.000,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>48.776,40 €</b>

Di conseguenza, il più probabile valore da capitalizzare è pari a:

75.889,35 €

51

valore che capitalizzato tramite il saggio già precedentemente utilizzato del 6% fornisce il più probabile valore di mercato del bene in esame, che sarà pari a:

1.264.822,56 €

- zona piscina, p.lla 1794 sub 1 -

### METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Anche per questa tipologia di costruzione, il valore di stima sarà determinato, sulla base del prezzo medio del costo di costruzione attribuito ai vari ambienti dell'immobile, tenendo in conto la qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture della vetustà generale dell'immobile e della obsolescenza tecnologica e funzionale dei sistemi, degli impianti e delle apparecchiature annesse al bene in esame, e della relativa superficie rilevata, come segue

PISCINA	AMBIENTI	mq	€/MQ	€
	<i>piscina</i>	430	1450	€ 623.500,00
	<i>area esterna attrezzata</i>	1051	550	€ 578.050,00
	<i>locali tecnici</i>	55	320	€ 17.600,00
				<b>€ 1.219.150,00</b>

52

### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEL CANONE D'AFFITTO

Nella presente sezione della stima del complesso immobiliare esecutato, si è deciso valutare i beni sopra citati, simili fra loro, attribuendogli, lo stesso valore unitario. Tali beni possono infatti essere entrambi equiparati ad uno spazio scoperto, dotato di servizi ricreativi al servizio del turismo. Sulla base del valore unitario che varrà attribuito a tale tipologia di bene si determineranno i valori delle singole particelle e quindi delle singole attività che, come specificato in sede di sopralluogo dal rappresentante della società [redacted] costituiranno due diversi rami d'azienda.

I risultati della procedura di stima conducono alla quantificazione del valore  $R_N$ , considerando che:

- l'importo della rata mensile del canone d'affitto stimato, assunto un prezzo di locazione mensile ordinario di 1,50 €/mq, e considerato che le superficie delle particelle in oggetto è di totali 2.324 mq è pari a € 3.486,00;
- il valore dell'interesse semplice (r) da applicare alle singole rate d'affitto è pari a 2,5%;
- il deposito cauzionale non è previsto.

Come già fatto in precedenza, il valore del reddito lordo, prodotto dal suddetto canone mensile sarà dato da:

$$R_L = R_{MENS} \cdot \sum_i^n (1 + rn)$$

Quindi:

$$R_L = € 3.4860,00 \cdot \sum_i^n \left( 12 + 2,5 \cdot \frac{78}{12} \right) = 98.479,50 €$$

Avendo Computato il valore del ricavo lordo e dei relativi costi dell'impresa, è possibile ottenere il più probabile valore da capitalizzare, ovvero il reddito netto normale medio annuo ( $R_N$ ), relativo all'attività in esame, sottraendo il totale delle spese di seguito indicate :

$R_L$	98.479,50 €			
VOCE DI SPESA	METODO DI STIMA			VALORE
Q	reintegrazione	2%	su RL	1.969,59 €
	manutenzione	4%	su RL	3.939,18 €
	assicurazione	5%	su RL	4.923,98 €
S	5%		su RL	4.923,98 €
$T_R$	2%		su RL	1.969,59 €
A	5%		su RL	4.923,98 €
Sf. e Ines.	2%		su RL	1.969,59 €
I	1/2 (Q+S+Tr+A+Sf. E Ines.) x r			861,695625
	TOTALE			25.481,57 €

Ottenendo un valore reddituale netto pari a:

€ 72.997,93

Tale valore, attualizzato mediante l'applicazione di un opportuno saggio di capitalizzazione fornisce il più probabile valore di capitalizzazione dell'edificio in questione. Il valore attribuito al saggio di capitalizzazione è pari al 6%.

$$V_M = \frac{R_N}{r} = 1.216.632,167 \text{ €}$$

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEI RICAVI

Per applicare tale metodo, si stima che il reddito lordo prodotto dalla messa in funzione della piscina, e dalla conseguente apertura al pubblico (bisogna ricordare che il recente frazionamento ha reso indipendenti fra di loro le singole particelle definendo quattro distinti rami d'azienda) possa comunque essere calcolato sui redditi derivanti dalle camere d'albergo, e posto pari al 10% del reddito ricavabile sia dalle camere dell'hotel che da quelle della dependance, come di seguito indicato:

54

$R_c$	1.439.328,88 €		
$R_{piscina}$	Piscina e area attrezzata	6,0% su $R_c$	86.359,73 €

Come già specificato, la formula da utilizzare sarà:

$$R_N = R_L - \Sigma C_{GEST}$$

Le spese complessive annue necessarie per l'esercizio dell'attività, sono stimate in percentuale sui rispettivi ricavi lordi:

R <sub>L</sub>		86.359,73 €	
VOCE DI SPESA PER REPARTO		STIMATO	
Costo amministrazione generale	su R <sub>L</sub>	5%	4.317,99 €
Costo marketing	su R <sub>L</sub>	5%	4.317,99 €
Costi energetici	su R <sub>L</sub>	5%	4.317,99 €
Costo di manutenzione	su R <sub>L</sub>	10,00%	8.635,97 €
Oneri a carico della proprietà	su R <sub>L</sub>	2%	1.727,19 €
Costo assicurazione		comparativa	6.000,00 €
		<b>TOTALE</b>	<b>29.317,13 €</b>

Di conseguenza, il più probabile valore da capitalizzare è pari a:

57.042,60 €

valore che capitalizzato tramite il saggio già precedentemente utilizzato del 6% fornisce il più probabile valore di mercato del bene in esame, che sarà pari a:

950.710,08 €

- zona parco, anfiteatro e campi da gioco, p.lla 1795 sub 1 -

### METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Anche per questa tipologia di costruzione, il valore di stima sarà determinato, sulla base del prezzo medio del costo di costruzione attribuito ai vari ambienti dell'immobile, tenendo in conto la qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture della vetustà generale dell'immobile e della obsolescenza tecnologica e funzionale dei sistemi, degli impianti e delle apparecchiature annesse al bene in esame, e della relativa superficie rilevata, come segue:

PARCO	AMBIENTI	mq	€/MQ	€
	Anfiteatro	870,34	1500	€ 1.305.510,00
	Bar-pizzeria	140,16	950	€ 133.152,00
	Campo calcetto erba naturale	997	300	€ 299.100,00
	Campi multifunzione	1445,8	450	€ 650.610,00
	parco	5236,7	250	€ 1.309.175,00
				<b>€ 3.697.547,00</b>

56

### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEL CANONE D'AFFITTO

Nella presente sezione della stima del complesso immobiliare esecutato, si è deciso valutare i beni sopra citati, simili fra loro, attribuendogli, lo stesso valore unitario. Tali beni possono infatti essere entrambi equiparati ad uno spazio scoperto, dotato di servizi ricreativi al servizio del turismo. Sulla base del valore unitario che verrà attribuito a tale tipologia di bene si determineranno i valori delle singole particelle e quindi delle singole attività che, come specificato in sede di sopralluogo dal rappresentante della [redacted] costituiranno due diversi rami d'azienda.

I risultati della procedura di stima conducono alla quantificazione del valore  $R_N$ , considerando che:

- l'importo della rata mensile del canone d'affitto stimato, assunto un prezzo di locazione mensile ordinario di **0,75 €/mq**, e considerato che la superficie delle particelle in oggetto è di totali **8.690 mq** è pari a **€ 6.517,50**;
- il valore dell'interesse semplice ( $r$ ) da applicare alle singole rate d'affitto è pari a **2,5%**;
- il deposito cauzionale non è previsto.

Come già fatto in precedenza, il valore del reddito lordo, prodotto dal suddetto canone mensile sarà dato da:

$$R_L = R_{MENS} \cdot \sum_t^n (1 + rn)$$

Quindi:

$$R_L = € 6.517,50 \cdot \sum_t^n \left( 12 + 2,5 \cdot \frac{78}{12} \right) = 184.119,375 €$$

Avendo Computato il valore del ricavo lordo e dei relativi costi dell'impresa, otterremo il più probabile valore da capitalizzare, sottraendo il totale delle spese di seguito indicate :

$R_L$	<b>184.119,38 €</b>			
VOCE DI SPESA	METODO DI STIMA		VALORE	
Q	reintegrazione	2%	su RL	3.682,39 €
	manutenzione	4%	su RL	7.364,78 €
	assicurazione	5%	su RL	9.205,97 €
S	5%		su RL	9.205,97 €
$T_R$	2%		su RL	3.682,39 €
A	5%		su RL	9.205,97 €
Sf. e Ines.	2%		su RL	3.682,39 €
I	1/2 (Q+S+Tr+A+Sf. E Ines.) x r			1611,04453
	<b>TOTALE</b>			<b>47.640,89 €</b>

Ottenendo un valore reddituale netto pari a:

136.478,49 €

Tale valore, attualizzato mediante l'applicazione di un opportuno saggio di capitalizzazione fornisce il più probabile valore di capitalizzazione dell'edificio in questione. Il valore attribuito al saggio di capitalizzazione è pari al 6%.

$$V_M = \frac{R_N}{r} = 2.274.641,45 \text{ €}$$

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – CRITERIO DEI RICAVI

Per applicare tale metodo, si stima che il reddito lordo prodotto dalla messa in funzione della piscina, e dalla conseguente apertura al pubblico (bisogna ricordare che il recente frazionamento ha reso indipendenti fra di loro le singole particelle definendo quattro distinti rami d'azienda) possa comunque essere calcolato sui redditi derivanti dalle camere d'albergo, e posto pari al 15% del reddito ricavabile sia dalle camere dell'hotel che da quelle della dependance, come di seguito indicato:

58

$R_c$	1.439.328,88 €		
$R_{parco}$	Parco, anfiteatro e campi da gioco	15% su $R_c$	215.899,33 €

Come già specificato, la formula da utilizzare sarà:

$$R_N = R_L - \Sigma C_{GEST}$$

Le spese complessive annue necessarie per l'esercizio dell'attività, sono stimate in percentuale sui rispettivi ricavi lordi:

<b>R<sub>L</sub></b>	<b>215.899,33 €</b>		
<b>VOCE DI SPESA PER REPARTO</b>		<b>STIMATO</b>	
Costo amministrazione generale	su R <sub>L</sub>	5%	10.794,97 €
Costo marketing	su R <sub>L</sub>	5%	10.794,97 €
Costi energetici	su R <sub>L</sub>	5%	10.794,97 €
Costo di manutenzione	su R <sub>L</sub>	10,00%	21.589,93 €
Oneri a carico della proprietà	su R <sub>L</sub>	2%	4.317,99 €
Costo assicurazione	comparativa		6.000,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>64.292,82 €</b>

Di conseguenza, il più probabile valore da capitalizzare è pari a:

**151.606,51 €**

valore che capitalizzato tramite il saggio già precedentemente utilizzato del 6%

fornisce il più probabile valore di mercato del bene in esame, che sarà pari a:

**2.526.775,21 €**

## RIEPILOGO

Per ognuna delle particelle precedentemente indicate, essendo stati ricavati i valori con tre diversi metodi di stima, si provvederà ad indicare il valore definitivo da porre a base d'asta, come media dei singoli valori ricavati con i tre diversi procedimenti valutativi. Nelle seguenti tabelle si riporta il risultato in forma sintetica:

<i>Edificio principale, p.lla 285 sub 2</i>	VALORE
<i>Costo di costruzione</i>	€ 12.009.440,10
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 13.850.062,33
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 11.686.745,80
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 12.515.416,08</b>

<i>dependance, p.lla 1973 sub 1</i>	VALORE
<i>Costo di costruzione</i>	€ 1.123.140,00
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 1.964.519,42
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 1.264.822,56
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 1.450.827,33</b>

<i>zona piscina, p.lla 1794 sub 1</i>	VALORE
<i>Costo di costruzione</i>	€ 1.219.150,00
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 1.216.632,17
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 950.710,08
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 1.128.830,75</b>

<i>zona parco, anfiteatro e campi da gioco, p.lla 1795 sub 1</i>	VALORE
<i>Costo di costruzione</i>	€ 3.697.547,00
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 2.274.641,45
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 2.526.775,21
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 2.832.987,89</b>

**Quesito n. 14:**

“corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta”;

61

**Risposta al quesito n. 14**

L'atto di pignoramento notificato alla società eseguita in data **14 aprile 2011**, gravava sul bene identificato come **particella 285, sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna**. Tale particella, in data **27 febbraio 2012** veniva frazionata in quattro distinte porzioni di terreno sulle quali, come specificato dal Prof. [REDACTED] in sede di sopralluogo, era intenzione avviare quattro distinti rami d'azienda. Dalla soppressione della **particella 285 sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna** nascevano **le particelle 1793, 1794, e 1795 e 285** (individuate in catasto terreni), sulle quali venivano successivamente identificati, in catasto urbano, i beni presenti sulle singole particelle prima citate, ovvero:

- p.lla 1793 sub 1, fg 9; p.lla 1794 sub 1, fg 9; p.lla 1795 sub 1, fg 9; p.lla 285 sub 2, fg 9;

Il perfezionamento del frazionamento suddetto, attraverso l'identificazione catastale degli immobili presenti, avveniva in data **11 aprile 2012**.

Le particelle originate dalla divisione del complesso immobiliare pignorato, sono identificate in catasto terreni al Fg 9, particelle 285, 1793, 1794, 1795. Le suddette particelle risultano comunque **tutte intestate alla debitrice esecutata**.

Nella descrizione sintetica di tutto quanto dettagliatamente specificato in relazione non si terrà inizialmente conto del frazionamento citato riguardo la suddivisione in lotti, in quanto sia le iscrizioni e le trascrizioni, che la documentazione edilizia rinvenuta è riferibile al bene nella sua interezza.

Si provvederà dunque a suddividere in lotti il bene esecutato solo nella parte dedicata alla identificazione dei confini ed alla valutazione.

Il risultato delle ispezioni ipotecarie viene di seguito brevemente indicato (Cfr. Tabelle riepilogative allegate):

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 16 Maggio 1997, R.G. 9570, R.P. 807, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13 maggio. Durata 15 anni, a favore di **MEDIOCREDITO CENTRALE SpA** contro [REDACTED], **ANNOTAZIONI:** Erogazione parziale del 03/12/1998 RP 1769 RG 22750; Erogazione parziale del 07/06/1999 RP 1060 RG 10890; Erogazione a saldo del 04/11/1999 RP 2263 RG 22484.
- **IPOTECA VOLONTARIA** del 16 Maggio 1997, R.G. 9570, R.P. 808, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13 maggio 1997,. Durata 15 anni, a favore di **CARICAL SpA**, contro [REDACTED] **ANNOTAZIONI:** Riduzione di Somma del 04/08/1997 RP 1151 RG 14945; Quietanza e conferma del 04/08/1997 RP 1152 RG 14946.

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 6 Dicembre 2006, R.G. 23313, R.P. 4372, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 5 dicembre 2006. Durata 15 anni, a favore di **BANCA ANTONVENETA S.p.A.** con sede in Padova, contro [REDACTED]

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**, del 23 febbraio 2000, numero di repertorio 85497, R.G. 3707, R.P. 2809 del 4 Marzo 2000, a favore di **REGIONE CALABRIA**, contro [REDACTED]

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**, del 3 giugno 2009, numero di repertorio 26574/9481, RG 7790, RP 5091 dell'8 Giugno 2009, a favore di **REGIONE CALABRIA**, contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**, del 12 aprile 2011 disposto dal Tribunale di Lamezia Terme, numero di repertorio 329, RG 9412, RP 6607 del 30 giugno 2011 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

63

Sono state inoltre individuate ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni relative al soggetto [REDACTED] che si è provveduto riportare in forma sintetica in tabelle riepilogative presenti nell'allegato 1.

L'esito delle ricerche effettuate per la verifica della conformità edilizia vengono qui di seguito riportate:

In data 31 agosto 1968 veniva rilasciata licenza di costruzione edilizia n. 89/2535/68 per la costruzione dell'[REDACTED] in località Cartolano. Segue, nello stesso giorno, l'autorizzazione n. 23377 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile. In data 31 agosto 1970, veniva inoltrata domanda di variante riguardo la realizzazione dell'hotel suddetto. Tali variazioni, riguardanti una diversa distribuzione planimetrica del piano cantinato, una

variazione dell'atrio d'ingresso ed un ampliamento in altezza della torre dei servizi, venivano autorizzati con licenza edilizia n. 154/2922/1970. In data 7 dicembre 1973 l'ufficio del **Genio Civile** rilasciava attestazione di conformità alle norme all'epoca vigenti del fabbricato in oggetto. In data 4 febbraio 1974 il **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco**, con prot. n. 550 rilasciava **certificato di prevenzione incendi**.

In data 2 aprile 1974 con protocollo n. 428/IV, il prefetto della Provincia di Catanzaro autorizza la destinazione d'uso prevista nella costruzione oggetto della presente dissertazione. Infine, in data 25 luglio 1974 la società [REDACTED] chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna il **rilascio del certificato di agibilità**, che veniva concesso dal **Sindaco del Comune di Falerna** in data 31 luglio 1974.

In data 24 ottobre 1996 veniva rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, con prot. n° 1004 concessione edilizia n° 953, riguardante lavori di **ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento** del complesso alberghiero in oggetto, ricadente sul foglio 9 del Comune di Falerna sulle particelle **97, 174, 285, 286, 284, 89, 900 e 171** (successivamente accorpate nell'unica particella del foglio 9 n° 285 sub 1).

il 2 luglio 1999, con prot. 6710/98 veniva poi rilasciata concessione edilizia in variante alla concessione precedentemente descritta con il n° 953, registrata al n°1102 riguardo una serie di lavori che, opportunamente sono stati distinti in cinque lotti.

In data 9 agosto 1999 il Sindaco del Comune di Falerna, viene rilasciata **autorizzazione IGIENICO-SANITARIA** n°69 in seguito alla domanda del prof. [REDACTED] in qualità di presidente e legale rappresentante della [REDACTED]

Successivamente, in data 3 novembre 1999, veniva rilasciato **certificato di agibilità** recante prot. 4490.

In data 29/09/2009 con atto del notaio Francesco Giglio da Cosenza Rep. N. 26.712 la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha stipulato un **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA** a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] con il quale la società [REDACTED] concedeva il ramo d'azienda denominato [REDACTED] corrente in Falerna (CZ), località Cartolano, S.S. 18 n. 90, costituito da un unico corpo di fabbrica con annesso parco, confinante nell'insieme con S.S. 18, con rilevato ferroviario e con residence [REDACTED] così individuato, prima dell'ultimo frazionamento precedentemente citato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ) al Foglio 9, particella 285 sub 1. L'affitto del predetto ramo d'azienda ha avuto inizio a decorrere dal 1° Ottobre 2009 per una durata di nove anni, **fino al 30 Settembre 2018, rinnovabile per altri 9 anni**, con corrispettivo – per l'intera durata del contratto - convenuto tra le parti pari a € 2.719.340,68 oltre IVA da pagare mediante l'accollo dei mutui concessi a favore della società locatrice [REDACTED]

65

**LOTTO 1 - p.lla 285 sub 2 del Fg. 9**

La p.lla 285 sub 2 del Fg. 9 del Comune di Falerna confina a Nord con la p.lla 1794 del Fg. 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1), a Est in parte con il rilevato Ferroviario identificato con la particella 93 del foglio 9 del Comune di Falerna ed in parte con la strada provinciale SP 164, a Sud e a Ovest con la strada provinciale ss 18. Sulla particella in oggetto, insiste il fabbricato identificato con il n. 285, sub 2, categoria D/2 piano T-6. La costruzione sopra indicata è costituita da un edificio formato da complessivi 7 piani, di cui uno, essendo a quota inferiore rispetto al piano carrabile della vicina SS 18 verrà definito "piano interrato". Il settimo

piano è invece costituito da due torri, in ognuna delle quali sono state realizzate alcune stanze ed un miniappartamento. Tale struttura costituisce un vasto complesso alberghiero dotato di una serie di strutture ricettive che possono essere brevemente sintetizzate in: sale ristoranti, sale ricevimento, discoteca, centro benessere. Si possono contare un numero di stanze **totale di: 164 camere.**

<i>Edificio principale, p.lla 285 sub 2</i>	VALORE
<i>Costo di costruzione</i>	€ 12.009.440,10
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 13.850.062,33
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 11.686.745,80
<b>VALORE MEDIO DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 12.515.416,08</b>

**LOTTO 2 - p.lla 1793 sub 1 del Fg. 9**

La p.lla 1793 del Fg. 9 del Comune di Falerna confina a Nord, a Est ed a Sud con la p.lla 285 sub 2 del Fg. 9 del Comune di Falerna; a Ovest con la strada provinciale ss 18.

Sulla particella in oggetto, insiste il fabbricato identificato con il n. 1793, sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/2, piani T-1, che consiste in una costruzione in cemento armato a due piani fuori terra, realizzata interamente a quota inferiore rispetto al piano carrabile della vicina Strada Statale SS 18. Essa viene indicata nei progetti originali come “dependance” ed è costituita da una serie di mini-appartamenti, ognuno dei quali è costituito da un’ampia camera suddivisa attraverso la mobilia, in zona notte , zona giorno ed un bagno.

<i>dependance, p.lla 1973 sub 1</i>	VALORE
<i>Costo di costruzione</i>	€ 1.123.140,00
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 1.964.519,42
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 1.264.822,56
<b>VALORE MEDIO DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 1.450.827,33</b>

**LOTTO 3 - p.lla 1794 sub 1 del Fg. 9**

La p.lla 1794 del Fg 9 del Comune di Falerna confina a Nord con la p.lla 1795 del Fg. 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1), a Est con il rilevato Ferroviario identificato con la particella 93 del foglio 9 del Comune di Falerna, a Sud con la particella 285 sub 2 del foglio 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1) ed a Ovest con la strada provinciale ss 18. Sulla particella in oggetto, insiste il manufatto identificato con il n. 1794 sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/6, piano T, avente dimensioni totali di 2.324 mq, costituito da un fondo di terreno sul quale è stata realizzata un'ampia piscina di forma irregolare, con superficie complessiva di circa 440 metri quadrati.

<i>zona piscina, p.lla 1794 sub 1</i>	<b>VALORE</b>
<i>Costo di costruzione</i>	€ 1.219.150,00
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 1.216.632,17
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 950.710,08
<b>VALORE MEDIO DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 1.128.830,75</b>

67

**LOTTO 4 - p.lla 1795 sub 1 del Fg. 9**

La p.lla 1795 del Fg. 9 del Comune di Falerna confina a Nord con le particelle 1252 e 88 del Fg 9 del Comune di Falerna, a Est con il rilevato Ferroviario, identificato con la particella 93 del foglio 9 del Comune di Falerna, a Sud con la particella 1794 del foglio 9 del Comune di Falerna (derivante dal frazionamento della particella 285 sub 1) ed a Ovest con la strada provinciale ss 18. Sulla particella in oggetto, insistono gli immobili identificati con il n. 1795 sub 1 del foglio 9 del Comune di Falerna, cat. D/6, piano T, avente dimensioni totali di 8.690 mq, costituito anch'esso da un ampio fondo di terreno, sul quale è stato realizzato un ampio parco-giardino, un anfiteatro coperto con

struttura in legno lamellare ed un piccolo bar-pizzeria, posizionato ai confini con la particella 1794 prima descritta. Sono inoltre presenti un campo di calcetto in erba naturale, e due campi utilizzabili all'occorrenza per effettuare partite di tennis, di basket, di pallamano e di pallavolo.

<i>zona parco, anfiteatro e campi da gioco, p.lla 1795 sub 1</i>	<b>VALORE</b>
<i>Costo di costruzione</i>	€ 3.697.547,00
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo del canone d'affitto</i>	€ 2.274.641,45
<i>Capitalizzazione dei redditi - metodo dei ricavi</i>	€ 2.526.775,21
<b>VALORE MEDIO DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 2.832.987,89</b>

In relazione alla richiesta, di cui all'ordinanza del 2 maggio 2012, di verificare se sia possibile, sia sotto il profilo materiale che sotto il profilo economico porre in vendita le attuali particelle 1793, 1794 e 1795 rispetto alle restanti particelle e segnatamente rispetto al corpo centrale dell'hotel, il sottoscritto CTU ritiene possibile separare materialmente le particelle generate dal frazionamento dell' 11 aprile 2012, le quali potranno essere dotate, come già spiegato in risposta al quarto quesito, di ingresso indipendente sia le une rispetto alle altre che rispetto al corpo centrale dell'hotel. Inoltre si vuole specificare che il valore complessivo stimato, relativo al complesso di beni formato dalle particelle 1793, 1794, 1795 sarà pari a:

**5.412.645,97 €**

Si ribadisce ulteriormente che il valore del corpo centrale dell'hotel, risultante dalla media di tre diversi procedimenti di stima è: € 12.515.416,08.

**Quesito n. 15:**

“estragga reperto fotografico—anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

**Risposta al quesito n. 15**

*Allegato fotografico*

69

---





**FOTO N° 3 – VISTA FACCIATA PROSPICIENTE LA STRADA STATALE SS 18**



**FOTO N° 4 – ALTRA VISTA FACCIATA PROSPICIENTE LA STRADA STATALE SS 18**



**FOTO N° 5 – ALTRA VISTA FACCIATA PROSPICIENTE LA STRADA STATALE SS 18**



**FOTO N° 6 – VIASTA LATO NORD**



FOTO N° 7 – VISTA PARCO – P.LLE 1794, 1795



FOTO N° 8 – VISTA PANORAMICA

Allegati fotografici



Foto N° 9 – VISTA LATO EST



Foto N° 10 – ANFITEATRO

Allegati fotografici



Foto N° 11 – ANFITEATRO



Foto N° 12 – INTERNO ANFITEATRO



Foto N° 13 – INTERNO ANFITEATRO – POSTI A SEDERE



Foto N° 14 – INTERNO ANFITEATRO - PALCO



Foto N° 15 – INTERNO ANFITEATRO - PALCO



Foto N° 16 – CAMPO DI CALCETTO IN ERBA NATURALE



**Foto N° 17 – CAMPO MULTIFUNZIONE**



**Foto N° 18 – ALTRO CAMPO multifunzione**

Allegati fotografici



FOTO N° 19 – BAR PIZZERIA



FOTO N° 20 – INTERNO BAR PIZZERIA



FOTO N° 21 – BAR- PIZZERIA



FOTO N° 22 – BAR- PIZZERIA



FOTO N° 23 – PISCINA



FOTO N° 24 – PISCINA

Allegati fotografici



FOTO N° 25 – PISCINA



FOTO N° 26 – PISCINA

Allegati fotografici



**Foto N° 27 – PISCINA**



**Foto N° 28 – DOCCE ESTERNE A SERVIZIO DELLA ZONA PISCINA**

Allegati fotografici



Foto N° 29 – INGRESSO LOCALI TECNICI PISCINA



Foto N° 30 – ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO



**Foto N° 31** – SOTTOPASSAGGIO COMUNICANTE CON LA SPIAGGIA



**Foto N° 32** – PIANTE ORNAMENTALI PRESENTI NEL PARCO



**Foto N° 33 – PIANTE ORNAMENTALI PRESENTI NEL PARCO**



**Foto N° 34 – VISTA LASTRICO SOLARE COSTITUENTE IL TETTO DELLA DEPANDANCE**

Allegati fotografici



Foto N° 35 – VISTA DEPANDANCE LATO NORD



Foto N° 36 – PIANO TERRA DEPANDANCE



**Foto N° 37 – STANZA 702 – PIANO TERRA “DEPANDANCE”**



**Foto N° 38 – ALTRA VISTA STANZA 702 – PIANO TERRA “DEPANDANCE”**

Allegati fotografici



**Foto N° 39** – CORRIDOI PRIMO PIANO DEPANDANCE



**Foto N° 40** – STANZA 753 – PRIMO PIANO DEPANDANCE

Allegati fotografici



**Foto N° 41** – ALTRA VISTA STANZA 753 – PRIMO PIANO DEPANDANCE



**Foto N° 42** – BALCONCINO TIPO CAMERE PRIMO PIANO DEPANDANCE

Allegati fotografici



Foto N° 43 – LASTRICO SOLARE



Foto N° 44 – HALL INGRESSO HOTEL

Allegati fotografici



Foto N° 45 – ALTRA VISTA DELLA HALL INGRESSO HOTEL



Foto N° 46 – BAR REALIZZATO ALL'INGRESSO DELL'HOTEL

Allegati fotografici



**FOTO N° 47 – ALTRA VISTA DEL BAR REALIZZATO ALL'INGRESSO DELL'HOTEL**



**FOTO N° 48 – RISTORANTE PIANO TERRA**

Allegati fotografici



Foto N° 49 – ALTRA VISTA DEL RISTORANTE AL PIANO TERRA



Foto N° 50 – ALTRA VISTA DEL RISTORANTE AL PIANO TERRA

Allegati fotografici



FOTO N° 51 – CUCINA AL PIANO TERRA



FOTO N° 52 – ALTRA VISTA DELLA CUCINA AL PIANO TERRA



FOTO N° 53 – HALL – INGRESSO ALLE CAMERE



FOTO N° 54 – PIANO TERRA



Foto N° 55 – CAMERA DA LETTO TIPO DEL PIANO TERRA



Foto N° 56 – CAMERA DA LETTO TIPO DEL PIANO TERRA

Allegati fotografici



**FOTO N° 57 – CAMERA DA LETTO TIPO DEL PIANO PRIMO**



**FOTO N° 58 – PARTICOLARE PAVIMENTI RISALANTI ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE**

Allegati fotografici



FOTO N° 59 – CAMERA DA LETTO TIPO DEL PIANO PRIMO



FOTO N° 60 – BAGNO TIPO

Allegati fotografici



FOTO N° 61 – RISTORANTE PIANO PRIMO



FOTO N° 62 – RISTORANTE PIANO PRIMO

Allegati fotografici



Foto N° 63 – RISTORANTE PIANO PRIMO



Foto N° 64 – CUCINA PIANO PRIMO

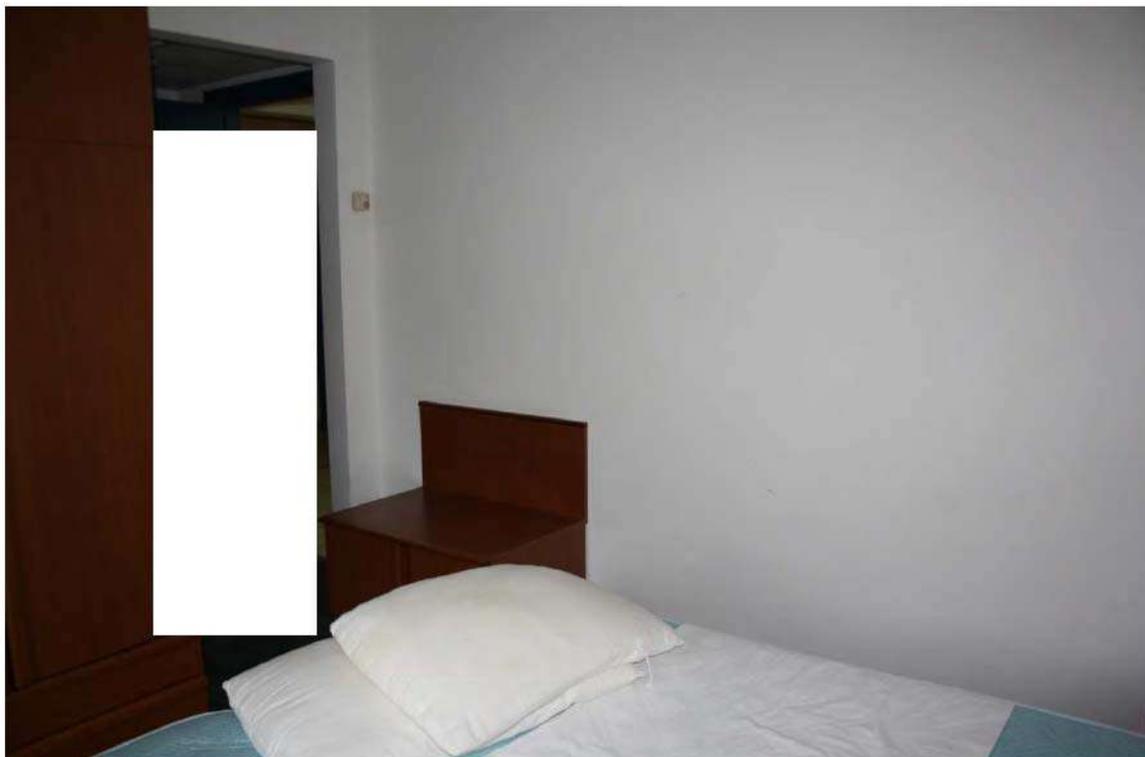
Allegati fotografici



FOTO N° 65 – PIANO SECONDO



FOTO N° 66 – CAMERA DA LETTO TIPO DEL PIANO SECONDO



**Foto N° 67** – ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO TIPO DEL PIANO SECONDO



**Foto N° 68** – BALCONCINO LATO EST PIANO SECONDO



Foto N° 69 – ALTRA VISTA DELLA CAMERA



Foto N° 70 – VISTA DAI BALCONCNI DEL PIANO SECONDO

Allegati fotografici



**Foto N° 71 – ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO PIANO SECONDO**



**Foto N° 72 – ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO PIANO SECONDO**

Allegati fotografici



Foto N° 73 – PIANO QUINTO



Foto N° 74 – CAMERA QUINTO PIANO TIPO SUITE

Allegati fotografici



FOTO N° 75 – ALTRA VISTA DELLA CAMERA QUINTO PIANO TIPO SUITE



FOTO N° 76 – CAMERA DA LETTO PIANO QUINTO



**Foto N° 77** – ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO PIANO QUINTO



**Foto N° 78** – BALCONCINO QUINTO PIANO

Allegati fotografici



Foto N° 79 – BALCONCINO QUINTO PIANO

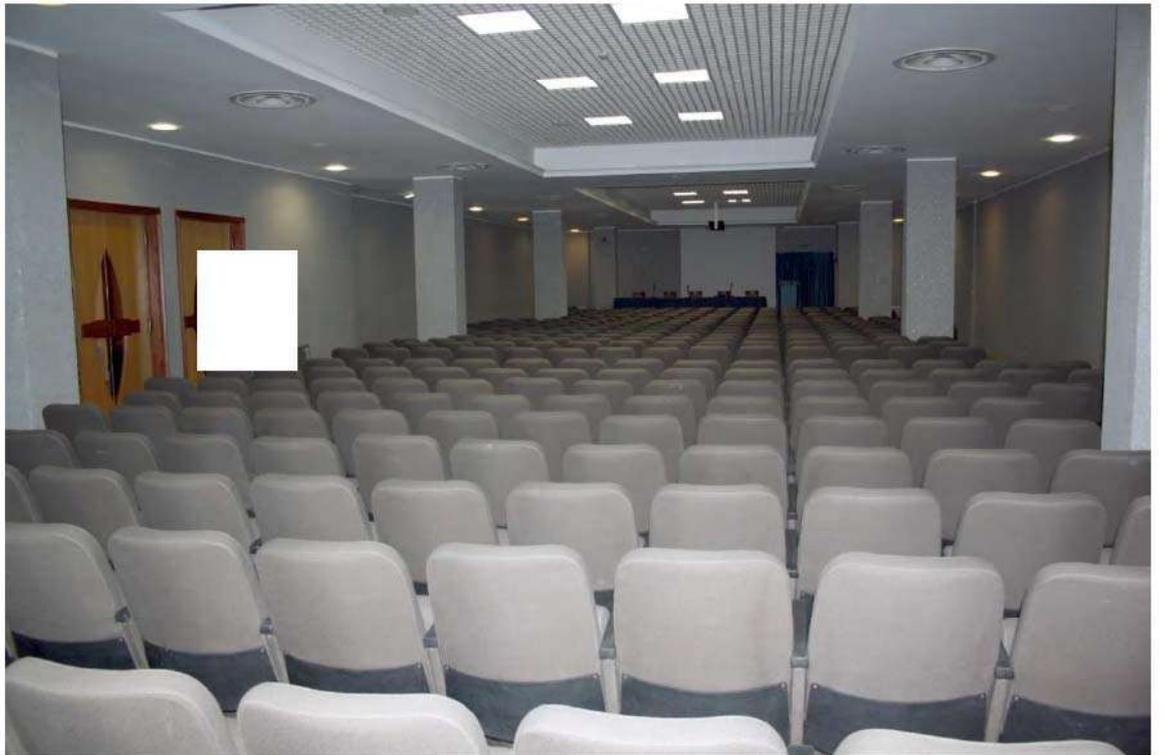


Foto N° 80 – INGRESSO HOTEL PIANO SEMINTERRATO

Allegati fotografici



**FOTO N° 81 – INGRESSO HOTEL PIANO SEMINTERRATO**



**FOTO N° 82 – SALA CONVEGNI**

Allegati fotografici



**FOTO N° 83 – SALA RIUNIONI**



**FOTO N° 84 – BAGNI PIANO SEMINTERRATO**

Allegati fotografici



FOTO N° 85 – BAGNI PIANO SEMINTERRATO



FOTO N° 86 – DISCOTECA

Allegati fotografici



FOTO N° 87 – DISCOTECA

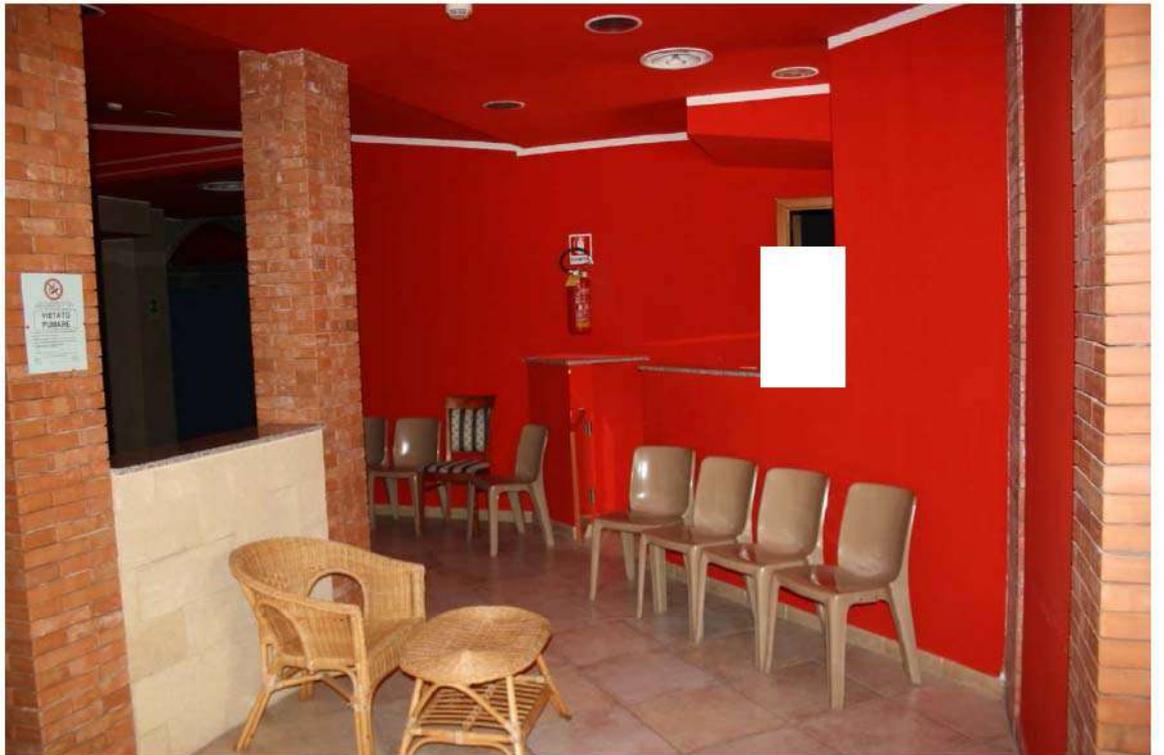


FOTO N° 88 – DISCOTECA

Allegati fotografici



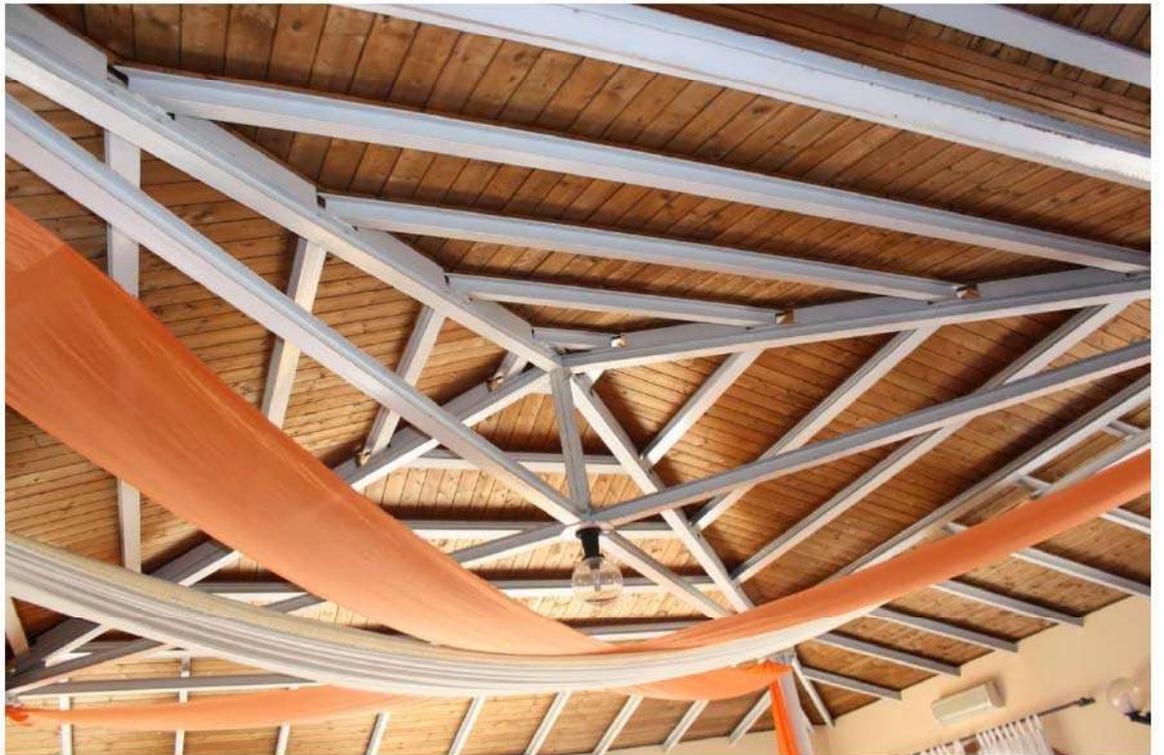
Foto N° 89 – BAGNI DISCOTECA



Foto N° 90 – GIARDINO D'INVERNO



**Foto N° 91** – GIARDINO D'INVERNO



**Foto N° 92** – COPERTURA GIARDINO D'INVERNO



Foto N° 93 – VISTA PANORAMICA DAL GIARDINO D'INVERNO



Foto N° 94 – SOLARIUM



**FOTO N° 95 – VISTA DAL SOLARIUM**



**FOTO N° 96 – SALA RUBINO**



**FOTO N° 97 – SALA SMERALDO**



**FOTO N° 98 – CORRIDOIO CENTRO BENESSERE**

Allegati fotografici



Foto N° 99 – CENTRO BENESSERE



Foto N° 100 – CENTRO BENESSERE

Allegati fotografici



FOTO N° 101 – CENTRO BENESSERE



FOTO N° 102 – PARTICOLARE PISCINA

Allegati fotografici



FOTO N° 103 – SAUNA



FOTO N° 104 – DOCCE

Allegati fotografici



Foto N° 105 – ZONA MASSAGGI



Foto N° 106 – SPAZIO SPOGLIATOI

Allegati fotografici



Foto N° 107 – STANZETTA SPOGLIATOI



Foto N° 108 – COPERTURA CENTRO BENESSERE

Allegati fotografici



**Foto N° 109 – ESTERNO CENTRO BENESSERE**

Nella speranza di aver svolto al meglio il mandato conferito, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

**IL CTU**

**Dott. Ing. Luca Truzzolillo**

**Allegati fotografici**