

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: UFFICIO FALLIMENTARE R. CONC. PREV. N.

3/2017

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa ADELE FORESTA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: dott.ssa CHIARA PUTERI

ESPERTI ESTIMATORI: dott.ssa ROSALBA VENTURA

e Ing. OTTAVIANO FERRIERI



I sottoscritti: dott.ssa Rosalba Ventura, iscritta all'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Lamezia Terme al N. 85 ed al registro dei revisori contabili al N. 82630, con studio in Lamezia Terme, corso G. Nicotera N. 193 e Ing. Ottaviano Ferrieri, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 1883, con studio tecnico in via Mario Paola, vico I, 11 – 88046 Lamezia Terme (CZ),

premettono

- di essere stati nominati congiuntamente, con provvedimento del 02/05/2018, dal Giudice Delegato alla Procedura di Concordato Preventivo N. 3/2017 del Tribunale di Lamezia Terme a carico della **████████████████████** quali stimatori che assistano il Commissario Giudiziale, ai sensi dell'art. 172 u.c. L.F., nella valutazione del complesso turistico immobiliare denominato **████████████████████** acquisito all'attivo della Procedura;
- che l'incarico assegnato ai sottoscritti ha lo scopo di individuare il più

probabile e congruo valore di mercato attribuibile al suddetto complesso turistico-immobiliare, in considerazione delle sue peculiarità e specificità, così da informarne i creditori del concordato preventivo e per determinare il prezzo-base di vendita dello stesso;

- che, la valutazione del complesso turistico richiede competenze sia in tema di stima immobiliare, sia in tema di valutazione di azienda, sicché si è reso opportuno nominare i due sottoscritti stimatori, aventi ciascuno specifiche competenze;

dichiarano

che, nell'adempimento dell'incarico, hanno svolto le proprie indagini ed analizzato le problematiche esistenti con autonomia operativa, cooperando, tuttavia, in massima misura e con assoluta diligenza professionale, per l'ottenimento di un unico risultato finale di stima, che viene evidenziato ed esplicitato con il deposito del presente elaborato unitario.

Si fa presente che il Commissario Giudiziale, dott.ssa Chiara Puteri, nel precisare che la finalità della stima di cui sono stati incaricati i sottoscritti è "quella di informare, i creditori della [REDACTED] ed il Tribunale, del valore di mercato effettivamente ricavabile con la liquidazione del complesso mobiliare ed immobiliare [REDACTED] [REDACTED] in testa a [REDACTED] ha formulato dei quesiti specifici a cui i sottoscritti hanno dato risposta, ciascuno per quanto di propria competenza, e che si riportano integralmente di seguito:

Il perito

- 1) *provveda ad effettuare sopralluogo presso gli immobili;*

- 2) *individui con esattezza i beni di proprietà della Società;*
- 3) *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva gli immobili ed i beni mobili di proprietà della Società;*
- 4) *Precisi la provenienza del bene e se la Società 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;*
- 5) *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;*
- 6) *Dica lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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 alla procedura di concordato;*
- 7) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili.*
- 8) *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 e del 04/10/2017; 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);*
- 9) *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;*
- 10) *Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello ed uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
- 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 tra le risultanze delle stesse all'esito di 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, comma 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; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 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, etc) 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 medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*
- 14) *Determini altresì, con riferimento a ciascun lotto individuato, il canone di locazione congruo;*
- 15) *Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – 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 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 sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
- 16) *Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi;*
- 17) *Verifichi se, a norma del vigente contratto di locazione alberghiera (art. 10.1 - lett. f) il conduttore abbia diritto a somme per le eventuali modifiche/migliorie/addizioni effettuate ai beni locati e, in caso positivo, ne indichi il valore alternativamente sulla base delle spese sostenute dal conduttore e dell'aumento di valore arrecato all'immobile.*
- 18) *Depositi telematicamente nel fascicolo della procedura entro il 15 giugno 2018 l'elaborato allegandovi la specifica delle competenze, inviandone copia al curatore all'indirizzo cp3.2017lameziaterme@pecconcordati.it2.2018*

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Provveda ad effettuare sopralluogo presso gli immobili

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, da parte del sottoscritto ing. Ottaviano Ferrieri, presso:

- Agenzia delle Entrate di Cosenza, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cosenza, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- I titoli di proprietà sono stati forniti dalla società ██████████ ██████ ██████████ all'uopo occorreva effettuare alcuni accessi presso la sede legale della ditta citata sita nell'area ex SIR di Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme (CZ);
- La documentazione urbanistica è stata reperita presso

l'ufficio tecnico del Comune di Paola (CS), mediante reiterati accessi effettuati dal sottoscritto e dai personali collaboratori; la documentazione inizialmente fornita dalla società era frammentaria, lacunosa e per certi versi forviante è stato, quindi, necessario ricostruire la cronistoria urbanistica con il ricorso ripetuto presso gli uffici competenti;

- Il Commissario Giudiziale, dott.ssa Chiara Puteri, inoltre, forniva una serie di documenti propedeutici alla redazione della presente perizia, nonché il contratto di locazione alberghiera intercorrente tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto il complesso edilizio in esame.

Dopo aver ricevuto l'incarico, il sottoscritto ing. Ottaviano Ferrieri, si interfacciava con la dott.ssa Rosalba Ventura e con il commissario giudiziario, dott.ssa Chiara Puteri, al fine di effettuare un primo sopralluogo congiunto presso il complesso immobiliare oggetto di valutazione.

Di comune accordo, sentito l'amministratore della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si decideva di effettuare il primo sopralluogo comune giorno 17 maggio 2018, a partire dalle ore 10:00 (vedi allegato I).

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro, presso i luoghi di causa, ovvero in Paola (CS), via Agave 2 - Frazione Deuda, dove risulta ubicato [REDACTED] oggetto di valutazione, erano presenti: la

██████████ esperto estimatore del valore dell'azienda, il
██████████ ██████████ ██████████ per delega della ██████████ ██████████
██████████ amministratore unico della società ██████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ tutti personali
collaboratori dello scrivente.

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████ ed
illustrava tutti gli edifici, i manufatti e gli accessori che costituiscono il
vasto complesso edilizio denominato ██████████

Contestualmente i personali collaboratori, con l'ausilio della
documentazione posseduta ed in buona parte fornita dalla medesima
società nei giorni precedenti alla visita, effettuavano tutti i rilievi ed i
riscontri del caso scattando, altresì, numerose fotografie
rappresentative dei luoghi.

Alle 12:50 la ██████████ lasciava il sito, mentre il
sottoscritto ed i personali collaboratori continuavano il rilievo, le misure
ed i riscontri attinenti il complesso immobiliare.

Alle ore 14:50 ██████████ lasciava i luoghi
di causa, mentre il sottoscritto ed i personali collaboratori continuavano
con il rilievo ██████████

Alle ore 17:05 si riteneva di poter concludere il sopralluogo ed
il verbale veniva firmato dagli astanti **(vedi allegato L).**

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le

operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L)**.

QUESITO N. 2

Individui con esattezza i beni di proprietà della Società

Successivamente alle acquisizioni effettuate nel tempo dalla società e che verranno dettagliate in seguito, la proprietà ha provveduto, a più riprese, a modificare la conformazione catastale dei cespiti immobiliari.

Di seguito si presentano, in forma schematica le variazioni intervenute nel tempo:

275 – soppresso nel 2008 Al 2006 – 1930 mq		276 – soppresso nel 2014 Al 2006 – 670 mq		277 – soppresso nel 2014 Al 2006 – 100 mq				74 Al 2001 – 97712 mq			755 Al 2006 – 230 mq		756 Al 2006 – 680 mq	Totale superficie acquistata al 2006 101.122 mq
913	914	1247	1248	1245	1246	1248	1135	914	755	756				
1485 mq	45 mq							Al 2008 74 + (756 + 755 + 914) 96667 mq						
								Al 2010 74 + (975 – altra ditta) 96571 mq						

74 – 98500 mq						
1245	1246	1248	277	1244	1247	74
						30 mq

1135 – 2126 mq					
1245	1246	1248	277	1244	1247

1135		
913	276	soppresso

Totale superficie acquistata al 2006	Totale superficie attuale
101.122 mq	101.026 mq

In sostanza all'attualità il complesso immobiliare in esame è così catastalmente individuato **(vedi allegato D)**:

- 1) Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), foglio di mappa N. 26, particella 74 (unita alla particella 1135), sub. 8 (unito al sub. 26), z.c. 1, categoria D/2 "alberghi e pensioni (con fine di lucro)", rendita € 71.370,40, via Castagnaro, snc, piano T-1;
- 2) Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), foglio di mappa N. 26, particella 754, sub. 8, z.c. 1, categoria A/3 "abitazioni

di tipo economico", classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 m²; superficie catastale totale escluse aree scoperte 32 m², rendita € 148,48, contrada Deuda, piano T, interno 8;

3) Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), foglio di mappa N. 26, particella 755, sub. 1, z.c. 1, categoria F/2 "Unità collabenti", senza rendita, via Fosse snc, piano T;

4) Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), foglio di mappa N. 26, particella 756, sub. 1, z.c. 1, categoria F/2 "Unità collabenti", senza rendita, via Fosse snc, piano T-1-2,

in testa alla società [REDACTED] con sede legale in

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **(vedi allegato D).**

QUESITO N. 3

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva gli immobili ed i beni mobili di proprietà della Società

I beni oggetto della seguente perizia costituiscono, ad oggi, il complesso immobiliare denominato [REDACTED] ubicato in località Chiatamone – Castagnaro, via Agave, 2 nel Comune di Paola in Provincia di Cosenza.

L'area occupata dal complesso è estesa 10 ettari (precisamente 101.026 mq) ricade secondo quanto previsto nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Calabria N. 1068, del 22/08/1986 e successive

modifiche ed integrazioni, in "zona TC, terziaria per campeggi", tranne per l'area in cui insistono i depuratori, settore Sud-Ovest, che è individuata come "zona E3, di riqualificazione e tutela ambientale", la cui disciplina urbanistica è contemplata nell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale **(vedi allegato I)**.

L'area sulla quale è localizzato il complesso edilizio è posta a Sud della città di Paola, a circa 5 km di distanza dal centro urbano, nella provincia di Cosenza.

Paola ha origini assai remote, seppure confuse, nessuno storico, infatti, è riuscito a stabilirne né il periodo di nascita né l'etimologia del nome, la città è nota soprattutto per San Francesco di Paola, a cui ha dato i natali, e ne ospita l'antico Santuario a lui dedicato, centro dell'ordine dei frati minimi.

Il villaggio turistico è raggiungibile facilmente in auto, da Sud, percorrendo l'autostrada A3 - SA/RC, dallo svincolo di Falerna e proseguendo sulla S.S. 18 in direzione Amantea mediante la Statale N. 18 Tirrena Inferiore, percorrendo poi un tratto di strada Comunale che sfociando, infine, su Via Agave permette di raggiungere il Villaggio; da Nord, invece, percorrendo l'autostrada A2 - SA/RC, o dallo svincolo di Cosenza, proseguendo sulla S.S. 107 (la "Crocetta") fino a raggiungere appunto la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, oppure svincolando a Lagonegro e puntando sempre alla SS18.

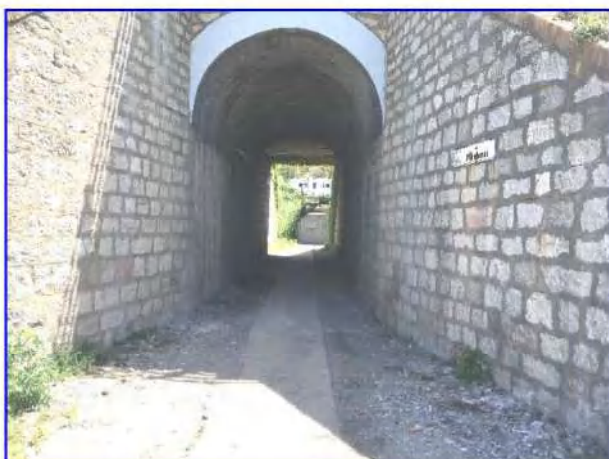


Il complesso turistico, inoltre è raggiungibile in treno, grazie alla vicinanza con lo scalo ferroviario di Paola, collocato a soli 5 Km di distanza, e in aereo dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, che dista circa 60 km.

L'aspetto di maggiore pregio, è indubbiamente rappresentato dalla vicinanza con il mare; il complesso fondamentale è collocato sulla battigia, seppure tra il villaggio ed il mare è collocata la linea ferrata Reggio Calabria - Napoli tra l'altro sopraelevata rispetto alla zona terminale dell'edificato occupato dai campi da calcio e tennis e dagli altri servizi a corredo, quali bar, anfiteatro, piscina e camping attrezzato.

Purtroppo, la presenza della ferrovia è una costante dell'intera spiaggia tirrenica, a meno di poche oasi fortunate; la linea ferrata ha dappertutto precluso il mare alle cittadine provandole, a volte, di tratti splendidi di costa.

Anche nel caso del complesso edilizio in esame, tale



Accesso da sottopassaggio pubblico

inconveniente è chiaramente visibile tant'è vero che l'accesso al mare dal [REDACTED] [REDACTED] si esplica mediante un sottopassaggio "pubblico", denominato via Plimenzi che conduce direttamente sulla

"zona Pennelli" e, quindi, alla spiaggia.

Al momento della visita, il [REDACTED] [REDACTED] non aveva in concessione e, quindi, in gestione alcun lido e la spiaggia attrezzata era stata predisposta nell'adiacente attività commerciale afferente a terzi soggetti.

L'accesso al complesso edilizio, invece, si esplica dai due cancelli metallici, veicolare e pedonale, che aprono su via Agave; la citata strada comunale conduce alla sovrastante Strada Statale N.



Accesso mediante cancello metallico da via Agave

18 Tirrena Inferiore che dista solo poche centinaia di metri.

Il Villaggio, pertanto, gode di una posizione privilegiata ed, inoltre, la presenza della vasta piscina (suddivisa in tre aree a differente altezza), le estese zone a verde estremamente curate, l'enorme sviluppo delle strade interne, la vicinanza con il mare, le



attività sportive a disposizione, la facilità di parcheggio, l'anfiteatro e l'accessibilità facilitata per i diversamente abili, rendono la struttura turistica un vero e proprio

richiamo per la costa tirrenica nella zona compresa tra il territorio di Amantea e Diamante, in provincia di Cosenza.

Il luogo, offre uno stralcio di macchia mediterranea che si affaccia, appunto, sull'alto Tirreno, direttamente prospiciente sulla costa e permette ai villeggianti un comodo sbocco sul mare.

L'area, come accennato, oltre che di strutture ricettive alberghiere (bungalow, appartamenti mono/bi/trilocali), è dotata di



Planimetria generale de [redacted] Definizione delle "sigle" che identificano ogni fabbricato

area camping ed attrezzature sportive, nonché di bar, ristorante, mini market, anfiteatro, reception, uffici, lavanderia, depositi ed altri servizi che saranno descritti dettagliatamente nel seguito; tutti gli ambienti sono arredati **(vedi allegati A, B, C)**.

L'ampio complesso, è costituito da diversi immobili, che sono stati edificati a partire dal 1978 in diverse fasi e ad oggi costituiscono il complesso turistico di notevole estensione.

Al fine di procedere in modo chiaro alla descrizione dell'intero compendio edilizio, essendo lo stesso composto da molteplici manufatti, saranno identificati con gli stessi appellativi riportati sugli elaborati di progetto e catastali, ossia:

CODICE	TIPOLOGIA	NUMERO DI APPARTAMENTI
A1	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 5) 2 PIANI	5
A2	UFFICI BOOKING	
B1	APPARTAMENTI	28
C1	APPARTAMENTI (3 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	24
C2	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 42)	42
C3	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 16) 2 PIANI	16
C4	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 12) 2 PIANI	12
C5	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 5)	5
C6	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 6)	6
C7	APPARTAMENTI (2 BLOCCHI DA 12 CIASCUNO) 2 PIANI	24
C8	APPARTAMENTI (2 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	16
C9	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 23) 2 PIANI	23
C10	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 16) 2 PIANI	16
C11	DEPOSITO + UFFICI Piano Terra	---
	APPARTAMENTI (2) Piano primo	2
C12	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 10)	10
D1	MINI MARKET	---
F. 26, P. 754, S. 8	APPARTAMENTO IN BLOCCO	1

E1	Edificio non di proprietà	
F1	ANFITEATRO	---
G1	RISTORANTE	
M1	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 14)	14
N1	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 4)	4
N2	LOCALE INVERTER	---
N3	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 2)	2
N4	LAVANDERIA	---
N5	CHIOSCO FOTO	---
N6	LOCALE TECNICO	---
L1	LOCALE AUTOCLAVE	---
O1	DEPOSITO	---
O2	RECEPTION+ DEPOSITO	---
TOTALE APPARTAMENTI		250

In generale, il complesso turistico, è ben assortito, è ricco di spazi verdi ben mantenuti, muretti divisorii rivestiti in pietra locale e



Piscina – Foto e Planimetria

sentieri ben curati che permettono di circolare in assoluta tranquillità all'interno del villaggio.

Nella zona Nord – Ovest è ubicata la **piscina** a forma circolare irregolare, costituita da tre ampie vasche a differenti profondità, l'area è contornata da un perimetro pavimentato, sentieri ed oasi verdi che concedono di fruire degli spazi in assoluta comodità, ci sono inoltre diverse palme ad alto fusto a carattere ornamentale che conferiscono allo spazio un aspetto gradevole.

L'area è dotata di servizi igienici con docce all'aperto; vi sono ancora una serie di gazebo in legno di diverse dimensioni e un piccolo chiosco sempre in materiale ligneo.



Interno locale tecnico piscina.

Al di sotto del piano di calpestio, ad un livello interrato, è collocato il **locale tecnico della piscina**; di ampie dimensioni (circa 13x13 m) con un'altezza di 2,45 m, composto da due vani, il primo adibito a

vero e proprio locale tecnico e centro di controllo delle piscine, il secondo, utilizzato come vasca di compensazione.

Adiacente alla zona "piscina" si colloca **l'anfiteatro -F1**, esso è composto da uno spazio, a forma irregolare, coperto utilizzato come area deposito e di utilità, è presente un palco profondo 6 m



Anfiteatro - F1

circondato da una platea di forma semicircolare confinato, rispetto l'area piscina adiacente, mediante un muretto e due file di gradinate.

Ancora nel medesimo settore, spostandosi verso Sud ma sempre in continuità con l'area appena descritta, si incontra un **parco giochi**; lo spazio è rivestito con una pavimentazione in gomma



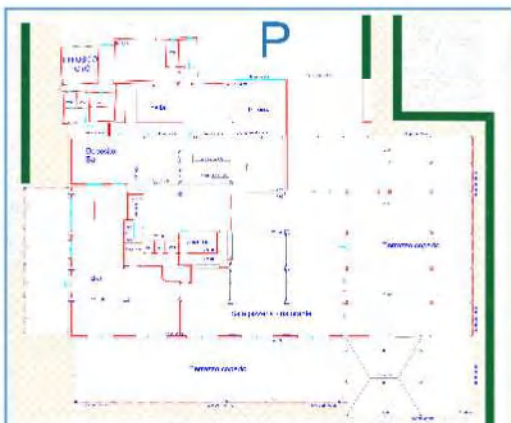
Parco Giochi

espansa con tappetino di colore verde.

Nella zona sono dislocati diversi giochi per bambini, come i tradizionali scivoli, altalene oscillanti, giochi a molla, strutture di

arrampicata di differenti materiali, soprattutto legno e plastica di colori accesi adatti all'età dei fruitori; vi sono, inoltre, alcuni alberi e panchine, inoltre, lo spazio è circondato da un lato da una siepe di media altezza che ne determina il confine con la via interna.

L'ultimo immobile insistente nel settore Nord - Ovest è il "blocco" **Ristorante - G1**, esso è composto da un'area adibita alla ristorazione vera e propria, bar e tettoie esterne alcune all'aperto, altri ambienti sono creati artatamente con l'ausilio di sistemi amovibili di



G1 - Ristorante

teli in plastica che permettono sia l'illuminazione che la delimitazione dello spazio esterno.

La struttura, inizialmente adibita a servizi poi trasformata in ristorante con la C.E. in Sanatoria N. 5503/2004, presenta dei grandi ambienti delimitati da aperture a forma di arco, l'ingresso principale si sviluppa attraverso un porticato coperto, la sala d'ingresso è adibita a bar (l'area deposito è adiacente), proseguendo si raggiunge la grande sala per il ristoro e ancora l'ampio spazio coperto esterno.

Al centro del complesso sono posizionati i servizi



igienici, mentre la cucina si divide in diversi ambienti separati da muretti alti 1,25 m, sono presenti, inoltre, tutte le attrezzature necessarie per il servizio, cucine, forni, celle frigorifere e aree dispensa.

Esternamente è posizionato un altro deposito e un locale interamente adibito a celle; sono presenti, altresì, 2 locali servizi fruibili dall'esterno e un chioschetto per le foto (**Blocco N5**), interamente in



Esterno del Ristorante –
Retro della cucina, particolare della cella esterna.

materiale ligneo.

Su tali manufatti c'è da fare, però, una precisazione, i locali che oggi ospitano il ristorante, come già detto all'inizio erano concepiti come servizi per il camping, a seguito

di regolare concessione prima citata, sono stati trasformati in ristorante, la concessione, però, non riguarda la zona successivamente coperta con le tettoie le quali risultano costruite in assenza di titoli abilitativi e, pertanto, sono da considerarsi abusive.

L'area direttamente ad Est ed a Sud – Est del ristorante è adibita a parcheggio di pertinenza per il ristorante.



L'area verso ponente, nella zona centrale, è dedicata alle **attrezzature sportive**, sono presenti infatti 2 campi da tennis, un campo da calcetto, due campi da basket, un campo di beach volley ed uno di bocce; l'area è ben curata ed illuminata.

Più in basso, nella porzione concentrata, a Sud – Ovest, si trova **l'area di sosta camper**, nella fascia, ben attrezzata, sono presenti



Area sosta camper

diverse postazioni per la sistemazione degli autocaravan, il luogo è circondato da alberi ad alto fusto, in maggioranza pioppi, che garantiscono una piacevole frescura; sono stati

edificati, inoltre, dei box doccia e un'area per la manutenzione dei

mezzi (scarico e lavaggio), nella stessa zona, è ubicato, precisamente nell'estremo Sud - Ovest, l'impianto di depurazione.

Sono presenti, inoltre, nel medesimo settore, 2 fabbricati, il primo è utilizzato come struttura per **deposito di materiale - O1**: il bene, di ampia metratura, è costituito da un unico piano e suddiviso in 3 locali con accesso separato, all'esterno sono presenti docce e lavabi, probabilmente ad utilizzo dei campeggianti.

Proseguendo sulla stessa via, si incontra un altro locale che rappresenta la **Reception camper - O2**, la "casetta" ad un unico



O1 – Fabbricato adibito a deposito

piano, è di materiale ligneo con copertura a falde a 2 spioventi, ha un portico coperto sul fronte principale ed è costituita all'interno da 2 stanze, una adibita appunto a reception e l'altra utilizzata come deposito,

in riferimento a tali 2 beni (O1 ed O2), pur figurando nell'estratto di mappa catastale, non sono state reperite concessioni urbanistiche, pertanto risultano completamente abusivi.



O2 – Reception Camper

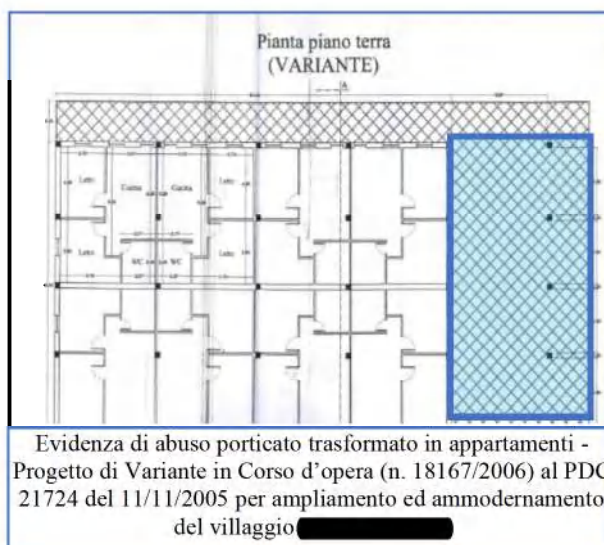


Area deposito rifiuti

Proseguendo verso Est, sulla stessa strada contornata da alberi ad alto fusto che consentono un percorso ombreggiato e da macchie fiorite di cespugli di oleandro rosa, si incontra un'area

deputata al raccoglimento e **deposito dei rifiuti**.

Infatti, come riferito dai gestori attuali, nel villaggio si effettua la raccolta differenziata per come prestabilito dal comune di Paola, pertanto, si è resa assolutamente necessaria un'area di deposito e stoccaggio rifiuti piuttosto ampia, lo spazio, risulta ben isolato dal resto del camping essendo stato recintato con ariele in canna di bambù molto fitta fino all'altezza di 2 m.



Evidenza di abuso porticato trasformato in appartamenti - Progetto di Variante in Corso d'opera (n. 18167/2006) al PDC 21724 del 11/11/2005 per ampliamento ed ammodernamento del villaggio [REDACTED]

Svoltando verso Nord, si prosegue sulla stessa via e si raggiungono altri due "pezzi" del complesso, si tratta di 2 fabbricati ospitanti **unità ricettive**, per essere più precisi, vengono identificati con le sigle C12 e N1, dal punto di vista del posizionamento nello spazio del camping, essi occupano la fascia interna ricompresa tra le attrezzature sportive e l'area di sosta camper.

Il **Fabbricato C12** ospita 10 appartamenti trilocale, di ampie dimensioni ad un solo piano, ogni appartamento costituisce un vero e proprio "modulo base" che si riproduce per l'intero fabbricato, il modulo è costituito da una piccola area di ingresso all'esterno, una cucina, un bagno, con lucernario in sommità, e 2 camere da letto.

All'esterno, posizionato sul tetto a 2 falde, vi è un impianto fotovoltaico con **inverter** collocato in un piccolo fabbricato adiacente, identificato con la sigla **N2**.

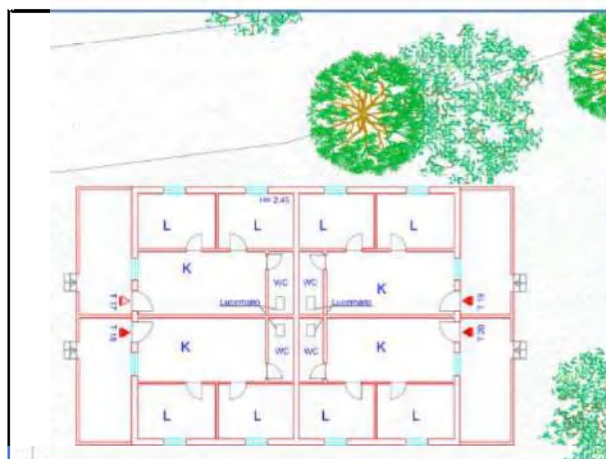
Sulla sinistra del fabbricato si riconosce ancora un piccolo locale tecnico al servizio del bene.

Dal punto di vista urbanistico si è riconosciuto un abuso nella porzione Sud del fabbricato, infatti, mentre sul permesso di costruire in variante N. 18167, del 13/09/06, veniva indicata un'area nella quale era previsto un portico, nella realtà sono stati realizzate altri due appartamenti bilocale.

Il **fabbricato N1** ospita 4 unità ricettive, precisamente 4 trilocali formati da cucina, bagno e 2 camere da letto.

Di tale fabbricato, non sono stati reperiti documenti urbanistici, tantomeno risulta compreso nei fabbricati di primo impianto del villaggio datato 1978, pertanto, l'edificio risulta completamente abusivo.

Spostandosi verso Est,



Pianta Fabbricato N1



Locale Reception – C11

raggiungendo l'accesso principale al Villaggio da Sud, ciò che ci si trova di fronte è il **locale reception - C11**, dalla pianta abbastanza regolare; l'edificio si compone di 2 livelli, al piano terra è ubicata la

reception vera e propria ed alcuni locali adibiti a deposito, mentre al piano primo, accessibile per altro da un ingresso direttamente al piano, sono dislocati 2 appartamenti, 1 monolocale ed un trilocale.

Gli ambienti della reception appaiono in uno stato di manutenzione buono e presentano una piacevole illuminazione naturale, precisamente, dei 6 vani presenti, 3 sono adibiti a reception e 3 a deposito.

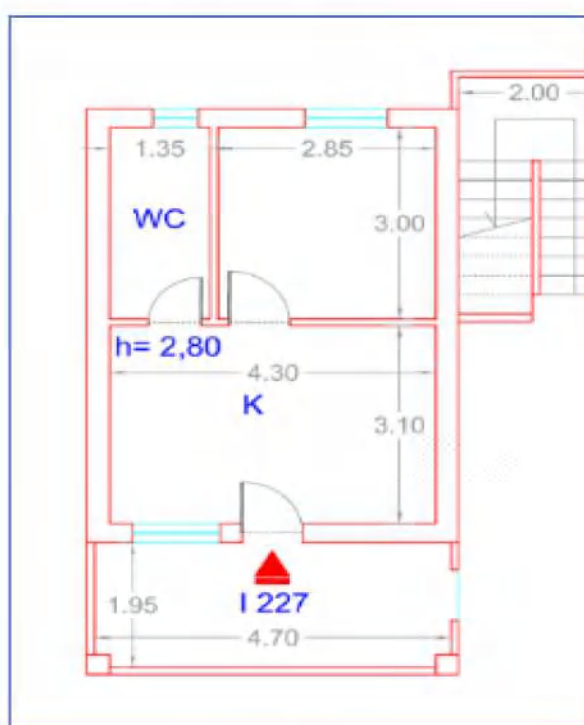
Questi ultimi, sanati con la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 14672, del 31/07/03, sono posizionati nel versante orientale dell'immobile, risultano completamente rivestiti con scaffalature che ne permettono l'utilizzo a tutta altezza, inoltre, ad una delle tre stanze, si accede da una porta in legno, direttamente dall'esterno.

Al primo piano, il trilocale ed il bilocale presenti hanno il caratteristico tetto a tipologia mansardata partono, infatti, da un'altezza massima di circa 2,50 m e raggiungono quota 1,15 m, gli appartamentoini (una delle tipologie a maggiori dimensioni) sono dotati di ingresso cucina e bagno ma risultano in disuso, infatti, pur avendo

buone finiture, sono utilizzati come deposito occupati per la quasi totalità da complementi di arredo quali materassi e varia mobilia.

Il villaggio, oltre che dai manufatti finora illustrati, è costituito, come già detto, da strutture ricettive, le quali, pur essendo dislocate in differenti blocchi, sono costituite dallo stesso "modulo edilizio formale".

Lo schema è composto da una cucina, un bagno e una camera da letto, pur avendo dimensioni ridotte, gli ambienti sono ben rifiniti e correttamente distribuiti, gli spazi hanno una buona luce naturale e



Modulo Base
Appartamento Bilocale

l'arredamento, essenziale, conferisce agli alloggi un aspetto accogliente; agli alloggi del piano terra si accede mediante un piccolo porticato che al piano primo si trasforma in un balcone.

Gli appartamenti sono collegati da un corpo scale esterno ma coperto con due rampe e pianerottolo.

Le unità immobiliari afferenti a tale tipologia, sono contenute nei seguenti moduli:



Blocco C1 – 3 blocchi da 8 appartamenti ciascuno
Totale 24 Appartamenti bilocale

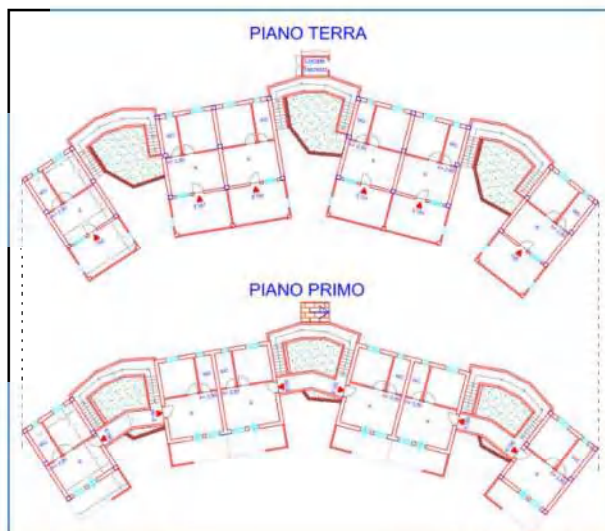
1. il **Blocco C1**, è posizionato all'estremo Nord del complesso ed è costituito da 3 fabbricati, 2 sullo stesso livello planimetrico, 1 ad un livello più alto; i "blocchi" ospitano 8 appartamenti bilocale

ciascuno, gli alloggi sono dislocati su 2 piani, 4 per piano, in totale si contano dunque **24 appartamenti**;

2. il **Blocco C3** si trova nella parte centrale del camping, è distribuito su 2 piani ed è costituito da 16 appartamenti bilocale, 8 per piano;

3. Il **Blocco C4** è posizionato all'estremo Sud del compendio, rispetto agli altri blocchi, presenta una diversa aggregazione dei "moduli", la forma finale del fabbricato è, infatti, arcuata come, peraltro, si può notare dall'immagine.

La differenza sostanziale è da ricercare nel corpo scale, di forma e dimensione differente rispetto quello degli altri edifici, infatti, le rampe



Blocco C4 – Particolare vista della forma "arcuata" del fabbricato

che collegano il piano terra con il primo piano, presentano un pianerottolo intermedio di forma irregolare e di ampie dimensioni che collabora a conferire la forma curvata.

Al primo piano, si accede agli alloggi mediante un pianerottolo che permette l'accesso a 2 appartamenti disposti frontalmente.

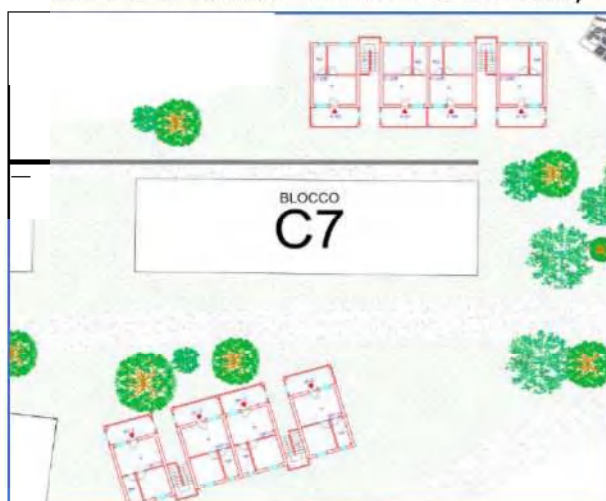
Lo spazio che si crea dall'ingombro del corpo scala, al piano terreno, è adibito a piccolo spazio verde, contornato da un muretto basso in pietra locale; è costituito da 12 appartamenti bilocale, 6 per piano.



4. Il **Blocco C7**, si trova nella zona Centro Sud del camping, è formato d 2 corpi aggregati in linea retta, sullo stesso livello planimetrico, gli alloggi sono sempre distribuiti su 2 piani, 6 appartamenti per

piano per un totale dunque di 24 appartamenti bilocale.

5. Il **Blocco C8** ha le stesse fattezze del blocco C1 anzi descritto, è formato dunque da "blocchi" che ospitano 8 Appartamenti bilocale ciascuno, gli alloggi sono dislocati su 2 piani, 4 per piano distribuiti in 2 fabbricati, a differente livello planimetrico



Blocco C8 – Piante attacco a terra

e separati dal blocco C7, in totale si contano dunque **16 appartamenti**; i due fabbricati sono posizionati accanto al C7 prima descritto, quindi si trovano nella porzione centro Sud del Camping.



Foto 8. TRIDIMENSIONALE DELL'OPERA VISTA DA SUDOVEST.

6. Il **Blocco C10**, posizionato nei pressi degli alloggi prima descritti C8 e C7, ha le stesse caratteristiche formali del fabbricato C3 e, pertanto, costituito da 16 appartamenti

bilocale, 8 per piano distribuiti su 2 livelli (piano terra e primo).

7. L'ultimo blocco, afferente alla stessa tipologia formale finora descritta, è il **Blocco M1**.

Nella zona in cui sono collocati i blocchi C1, spostandosi verso Sud, si incontra, sul livello planimetrico del corpo C1 più in basso, un'altra struttura, il **fabbricato M1** esso è costituito da 14 appartamenti bilocale, distribuiti in un unico piano.

L'accesso agli alloggi, avviene mediante alcune piccole rampe poste a cadenza ogni 2 moduli base, che mediante uno spazio di pertinenza posto di fronte all'appartamento, ne permettono la fruizione.

Da quanto si evince dalla consultazione degli



Blocco M1

elaborati allegati al Permesso di Costruire N. 13510/06, del 11/02/09, si può notare, paragonando il rendering con lo stato attuale che non sono state costruite né le scale che permettono di raggiungere il piano primo terrazzato, né le pensiline a copertura delle stesse.

Completata la descrizione dei blocchi simili, si passa alla descrizione delle altre unità ricettive che formano il complesso turistico alberghiero [REDACTED]



Bungalow - B1 -
Attacco a terra e distribuzione delle unità ricettive

Spostandosi nella zona centrale verso l'estremo orientale del villaggio, si scorgono i **Bungalow - B1**, piccoli monocali, precisamente 28.

La struttura è simile al modulo base già descritto, composto quindi da una cucina, una camera da letto e un bagno, le unità immobiliari sono composte da un unico piano con copertura a 2 falde e travi in legno a vista, l'accesso avviene mediante un piccolo porticato esterno coperto.

Dei 28 monocali, 25 sono ubicati nella stessa zona e disposti frontalmente uno all'altro separati da una via centrale asphaltata, i restanti sono posizionati, in posizione isolata, tra il blocco C3 e il



Foto dei Bungalow e della via asphaltata che li separa

blocco C9.

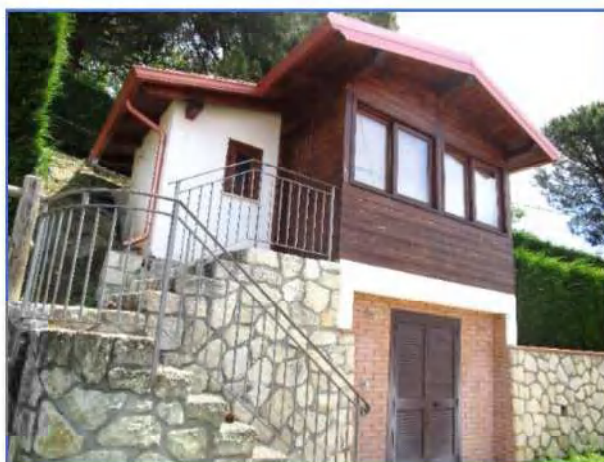
Sono stati, inoltre, rilevati 2 bungalows con caratteristiche leggermente diverse dagli altri, essi presentano una recinzione esterna che gli permettono di avere uno spazio di pertinenza esclusiva, l'alloggio collocato all'estremità ha un accesso esclusivo mediante un cancello esterno carrabile dal quale si può entrare mediante un'automobile.

Dal punto di vista delle unità ricettive sono presenti 28 monolocali con accesso indipendente.

Nella stessa zona è stato rilevato un fabbricato adibito a **Reception per i bungalows**, il bene è posizionato nei pressi del manufatto leggermente spostato verso Sud – Est.

Purtroppo, il sottoscritto, non ha potuto visionare la struttura dall'interno in quanto sprovvisto di chiavi, pertanto, non si può effettuare una descrizione degli ambienti, per quello che si è potuto constatare esternamente, si disloca su due piani ed ha buone rifiniture.

Il piano terra, allo stesso livello dei bungalow, è utilizzato, a detta del conduttore, come locale tecnico, il piano primo, rivestito all'esterno in legno per una parte, è adibito a



Reception Bungalows

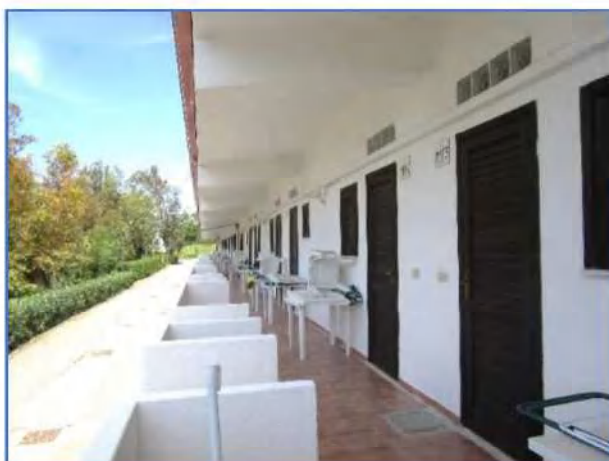
reception, l'accesso si può raggiungere mediante una scala esterna

rivestita in pietra locale, oppure, percorrendo la strada che lo costeggia dall'esterno.

Tale manufatto è stato costruito in assenza di titoli abilitativi, pertanto, è da considerarsi completamente abusivo.

Nei pressi dei bungalow, precisamente a Nord, si è riconosciuta una **piscina dismessa**, coperta da arbusti e sterpaglie, naturalmente chiusa al pubblico; tale manufatto avrebbe dovuto essere demolito per quanto si legge nel permesso di costruire N. 22848, dell'11/11/2005.

All'interno del camping, ci sono ancora diverse strutture adibite ad attività ricettive, direttamente sotto i bungalows, spostandosi verso



Blocco C 2 –
Particolare della passerella che permette l'accesso agli alloggi

Ovest, si trova la struttura più consistente per il numero di alloggi contenuti in essa identificata come **Blocco C2**.

La struttura conta un totale di 42 alloggi, gli appartamenti, sono dislocati su di un unico piano e hanno una

conformazione specchiata.

La soluzione abitativa in questo caso presuppone la fruizione della modalità "albergo", infatti, gli alloggi sono dotati unicamente di 1 camera da letto posta all'ingresso ed un bagno.

C'è da precisare che 6 di questi alloggi sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi, infatti, secondo il "Permesso di Costruire in

Variante" N. 18167, del 13/09/06, prot. 25675/05, sono state concessionate solo 36 unità.

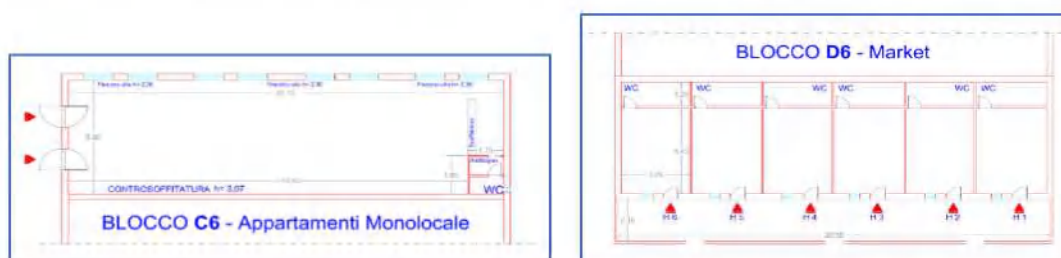
L'arredamento, ben curato, ha uno spicco di modernità conferito anche dal colore rosso di alcune pareti, le porte di accesso sono posizionate da un lato e dall'altro, su di una lunga passerella esterna confinata mediante un muretto ad altezza media che scandisce, con delle aperture, l'accesso ad ogni alloggio.

Sul tetto sono posizionati degli impianti fotovoltaici che occupano circa il 70 % della superficie, il locale inverter è direttamente adiacente alla struttura e ne occupa l'intera parete a Sud.

Sono presenti, ancora, sul retro dei piccoli locali tecnici a servizio del blocco; per quest'ultimi, non è stato reperito alcun titolo abilitativo, pertanto, sono da considerarsi abusivi.

Spostandosi dal blocco C2 verso il mare, quindi verso Ovest, si raggiungono delle strutture di dimensioni nettamente inferiori a quella appena descritte, si tratta dei blocchi D1 e C6, contenuti nello stesso fabbricato, i blocchi N3 e N4, in piccole strutture differenziate.

Il **blocco D1 e C6** contiene da un lato 6 appartamenti bilocale,



Blocco C6 Alloggi "Albergo" – Blocco D1 Market

dall'altro un minimarket, tale blocco, all'epoca dell'impianto originario, era adibito a bar, poi, in seguito all'acquisizione del permesso di



C6 – vista degli accessi agli alloggi

costruire N. 22848, del 11/11/2005, è stato trasformato nella sua destinazione attuale.

La porzione contenente i 6 appartamenti bilocale è, come detto, identificata con la

sigla C6; tali alloggi, sono fruibili come, peraltro, il già descritto blocco C2, con la modalità "albergo".

Infatti, sono costituiti da una camera da letto all'ingresso ed un bagno, il lato alloggi si affaccia verso il mare, dunque presenta il lato lungo esposto ad Ovest, vi si accede da uno spazio di pertinenza



Vista Laterale del blocco C6- D1

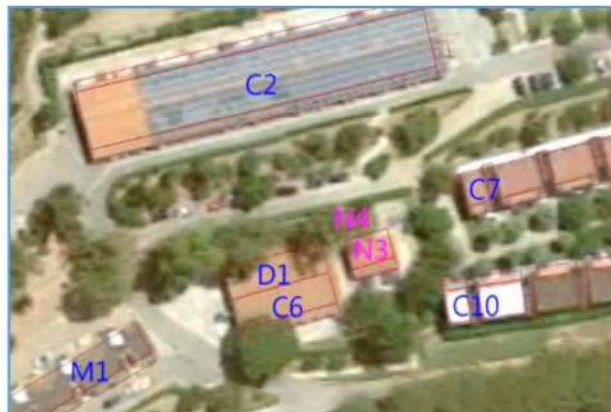
esterno pavimentato ma non coperto, che permette l'accesso mediante un portoncino in alluminio color legno marrone.



D1 – interno del Minimarket

Al **Minimarket - D1**, si accede mediante 2 porte vetrate, con inferriata esterna, posizionate sul lato corto dell'edificio a Nord, internamente presenta uno

spazio completamente aperto ad eccezione dell'ultima porzione in cui si è identificato un servizio igienico, tale area è separata dalla sala mediante scaffalature amovibili.

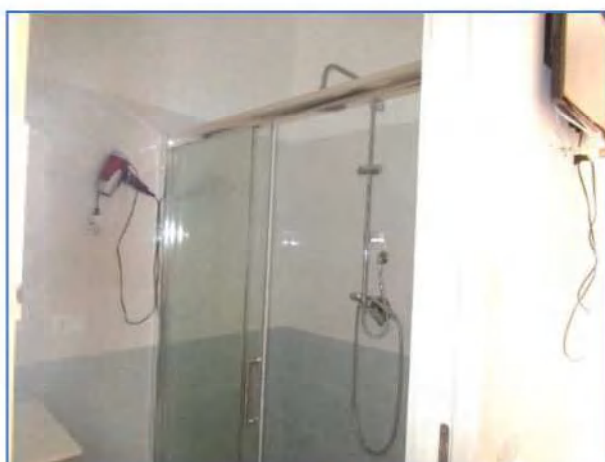


Il locale è attrezzato con scaffali disposti nel senso della lunghezza e presenta delle aperture nel versante orientale (lato lungo) costituite da finestre a nastro

all'altezza di 2,30 m.

I blocchi N3 e N4 sono adiacenti al fabbricato appena descritto, hanno dimensioni ridotte rispetto ai beni finora descritti, sono completamente circondati da verde come, peraltro, tutte le strutture del camping e raggiungibili facilmente grazie alla posizione centrale occupata nel complesso.

Il **fabbricato N3**, di forma rettangolare, con tetto a 2 falde, ospita 2 alloggi, fruibili con la "modalità albergo", costituiti da 2 camere da letto ed un bagno, si accede mediante uno spazio esterno



N3 – Particolare del bagno

costituito da un piccolo terrazzino di pertinenza.

Internamente gli alloggi, pur avendo ridotte dimensioni, hanno



N3 – particolare del soffitto in legno di abete bianco

una discreta altezza (da 3,55 m a 2,88 m) e un aspetto salubre conferito anche dal soffitto, in travi di legno di abete bianco.

Hanno buone rifiniture e arredi moderni di media

fattura, sono dotate di televisore ai plasma, i servizi igienici sono ben forniti di tutti i comfort, doccia spaziosa con box e sanitari nuovi e funzionali.

Il **Blocco N4**, ospita i locali lavanderia, tale manufatto, ha dimensioni sia in pianta che in altezza particolarmente ridotte, ha copertura ad una falda ($H_{max}=2,30m - H_{min}=2,10 m$) ed è



N4 – Interno dei locali lavanderia

suddiviso internamente in due locali con pareti provvisorie costituite da pannelli di cartongesso, esternamente, presenta un'unica porta d'accesso in legno, mentre il rimanente vano risulta aperto all'esterno.



N4 – esterno del Manufatto

I bocchi N3 e N4, sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi, infatti, non se ne

trova traccia, né sugli elaborati relativi al primo impianto, né vengono menzionati in altri documenti urbanistici successivi, unicamente sono registrati sulla planimetria catastale, pertanto, sono da considerarsi abusivi.

Proseguendo verso la zona adiacente all'ingresso del Villaggio, ovvero verso Sud nei pressi della via Agave del Comune di Paola, si trovano ancora 2 blocchi di unità ricettive, il *blocco C5* e il



Blocco C5 – Vista Esterna

Blocco C9, posizionati parallelamente e divisi da una strada carrabile asfaltata.

I due compendi, sono circondati da verde costituito da alberi a medio ed alto fusto ed aiuole ben curate nonché vialetti interni segnati da muretti bassi rivestiti da pietra locale.



Blocco C5 e Blocco C9 – Configurazione Planimetrica

Il **Blocco C5**, è costituito da 5 appartamenti trilocale, di dimensioni maggiori rispetto quelli finora descritti sono, infatti,

composti da cucina, 2 camere da letto e bagno, come per gli altri alloggi, vi si accede mediante uno spazio di pertinenza antistante che funge da "corridoio".

Le stanze, essendo il blocco appartenente al primo impianto, risentono della vetust , riflessa anche dall'arredamento che rispetto ad altri alloggi patisce di uno stile datato ma, comunque, ben mantenuto.

Sono presenti tutti i comfort, quali Tv al plasma, condizionatore, frigorifero, ecc.

Il **Blocco C9** rappresenta il manufatto pi  articolato dell'intero compendio,   dislocato su due livelli e, a detta del conduttore, il livello



Pianta PT – Blocco C9

primo   adibito ad alloggio dipendenti e conta 10 appartamenti monolocale, il piano terreno   composto da 13 appartamenti di cui 8



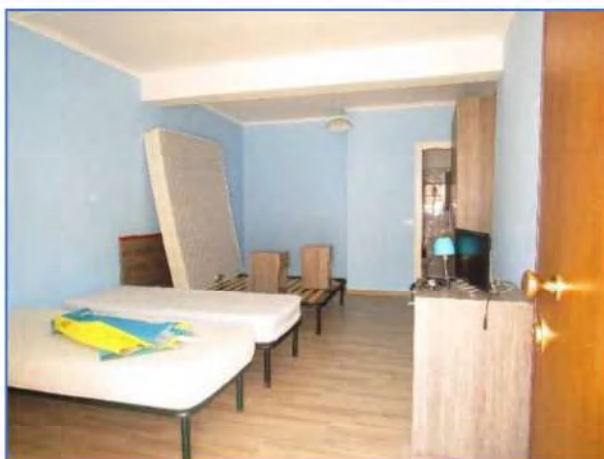
Blocco C9 – Vista dell'intero bene

porzione Ovest del bene.

Gli 8 appartamenti del versante Est, come detto, sono composti da camera da letto e bagno, hanno tutti dimensioni di poco differenti tra loro, ma distribuzione simile con arredi in stile moderno e pareti di colore azzurro.

sono fruibili con la modalit  "albergo" (non presentano, infatti, cucina) e sono dislocati sul versante Est del bene, 5 sono appartamenti monolocale, dislocati nella

I restanti 5 appartamenti, posizionati alle spalle dei quelli appena descritti, ubicati sempre nello stesso fabbricato, sono costituiti da una stanza da letto, un piccolo angolo cottura e un bagno, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno mediante



Blocco C9 – Interno di uno degli alloggi a modalità “albergo”

una porta finestra in alluminio di colore verde bottiglia; tali beni sono utilizzati come alloggi dei dipendenti.



Blocco C9 - Scala esterna in cemento armato per raggiungere il primo piano

Tramite una scala esterna in cemento armato a 2 rampe, si raggiunge il livello superiore.

All'arrivo ci si trova di fronte un lungo corridoio e sui lati si snodano le porte di

accesso ai diversi appartamenti, questi, sono composti da una stanza da letto, una cucina ed un bagno, essendo un piano sottotetto, la porzione che ricade nei pressi delle finestre, ha la caratteristica altezza a diminuire da 2,00 m a 0,57 m; al termine del corridoio, è presente un ripostiglio.

L'ultimo fabbricato ospitante unità ricettive è quello identificato come **Blocco A1**, tale manufatto è ubicato nella zona alta del complesso turistico, area difficoltosa da raggiungere senza l'ausilio di un mezzo, a detta della proprietà, è al momento in disuso.



Blocco A1 – Vista esterna del retro

È dislocato su 2 piani, terra e primo, con scala di distribuzione interna, inoltre, è circondato all'esterno da un piccolo cortile pavimentato, recintato da un muretto rivestito in pietra locale, dell'altezza di circa 1,50 m, il sottoscritto non ha potuto visionare, però, l'interno del bene.

Dalle planimetrie disponibili, si è desunto che sono presenti 3 appartamenti bilocale al piano terra accessibili indipendentemente da porte esterne e due appartamenti bilocale al piano primo.

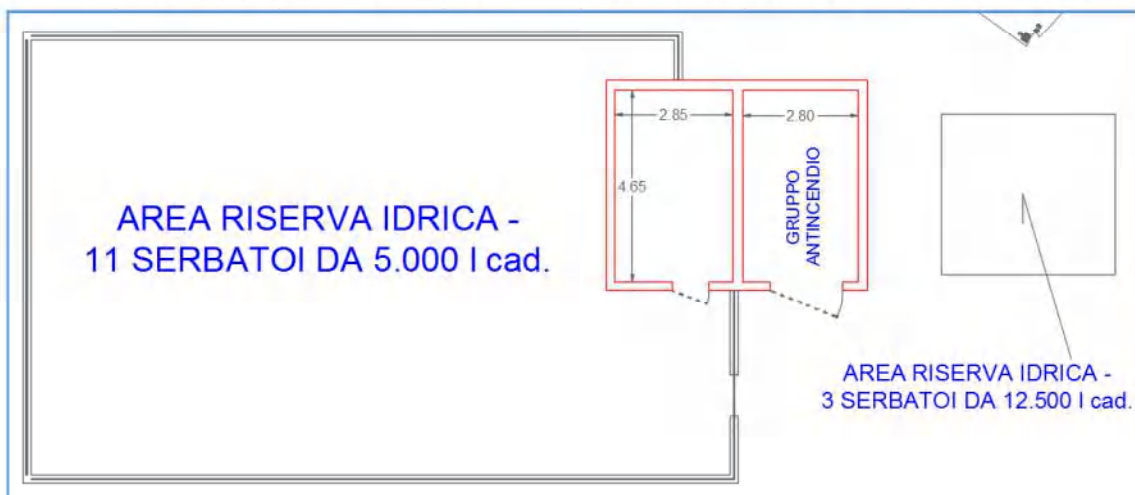
Nei pressi dell'immobile, si trova una *cabina Enel*, e dovrebbe essere ubicata, una vasca di raccolta



Cabina Enel nei pressi dell'immobile A1

acque interrata, che non è stata identificata poiché l'area era coperta da sterpaglia.

Nella stessa "zona alta" è ubicata, inoltre, **l'area di riserva**

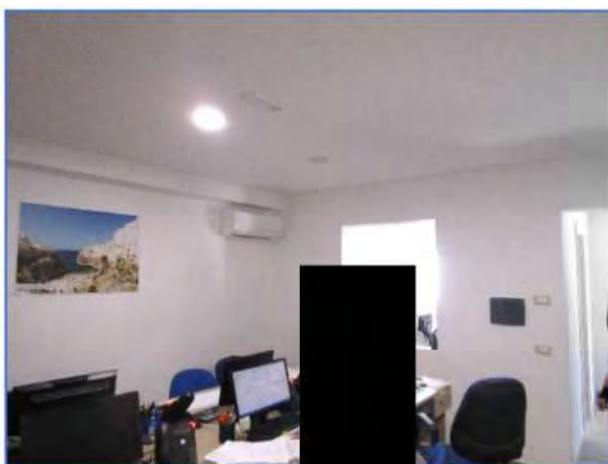


idrica L1 nella quale sono stati identificati 11 serbatoi da 5000 l cadauno, e 3 serbatoi da 12.500 l ciascuno.

L'area è recintata mediante un muretto di circa 0,50 m sovrastato da rete metallica fino all'altezza di 2,50 m.

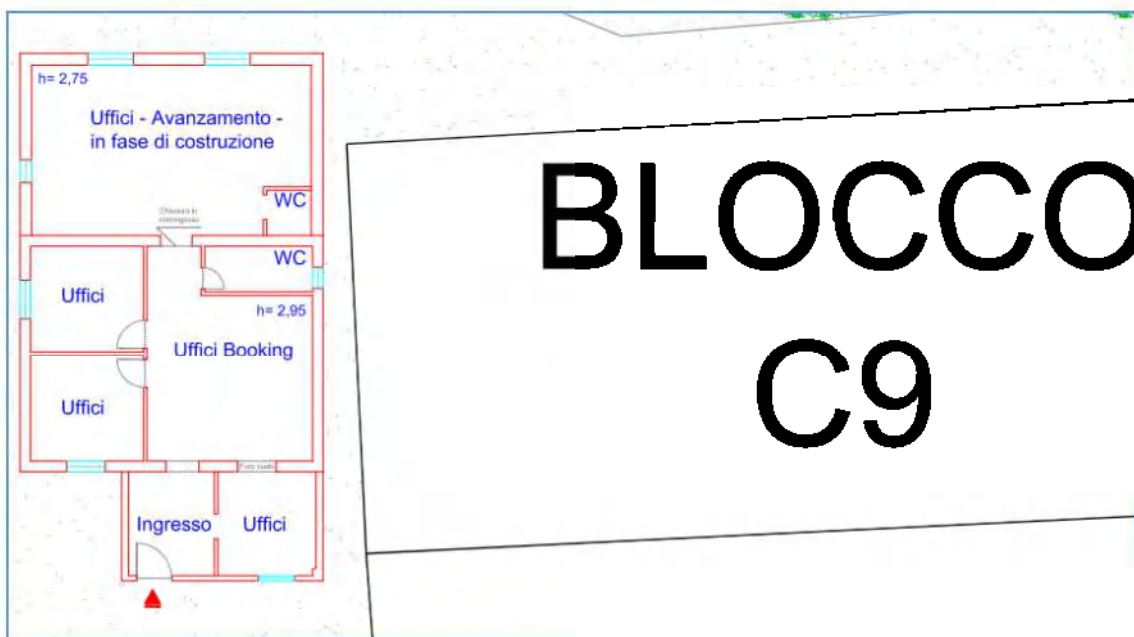
Il piccolo manufatto presente è suddiviso in 2 ambienti, in cui si distingue un'area contenente il gruppo antincendio e l'altra contenente una pompa per l'approvvigionamento idrico dalle vasche interrato.

Un altro immobile presente è il **locale Booking A2**, lo stabile è



A2 – ufficio Booking – stanza principale

ubicato in posizione adiacente al complesso C9 dal lato Sud, si vuole precisare, che il bene, non risulta menzionato in nessuna documentazione urbanistica e viene, però,



identificato con forma più piccola, nella planimetria catastale.

Entrando, si capisce in maniera lampante (anche dalla consultazione di foto storiche) che tale area era in realtà un porticato ad oggi chiuso e contenente un locale di disimpegno ed un ufficio sulla destra, oltrepassando la porta che si trova di fronte, si raggiunge una stanza di discrete dimensioni in cui sono presenti diverse attrezzature da ufficio (scrivanie, scaffali, tavoli, sedie, pc) necessarie per rendere fruibile un ufficio booking.

Sono presenti, altresì, altre due stanze adibite ad ufficio ed un bagno.

Inoltre, è presente un'apertura, coperta da un pannello di cartongesso (cfr.

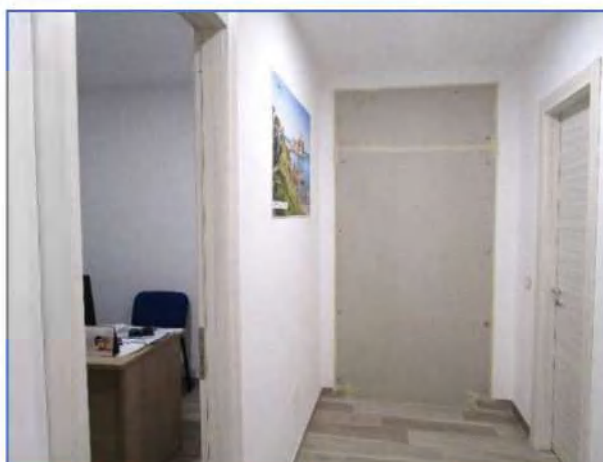
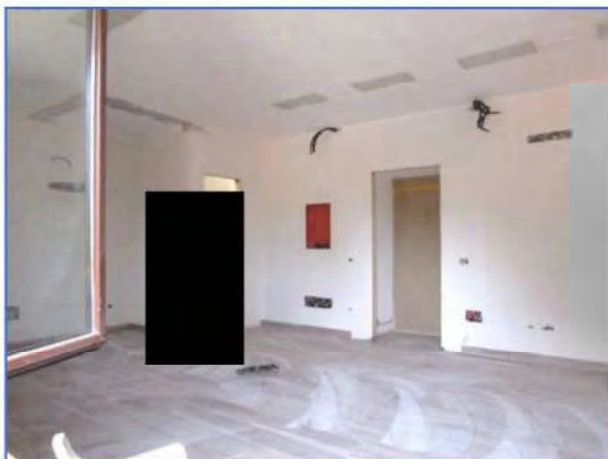


foto) che permette di

A2 – particolare dell'apertura coperta che permette l'accesso all'avanzamento in corso d'opera.

accedere ad un'ulteriore stanza in corso d'opera, la sala, di discrete

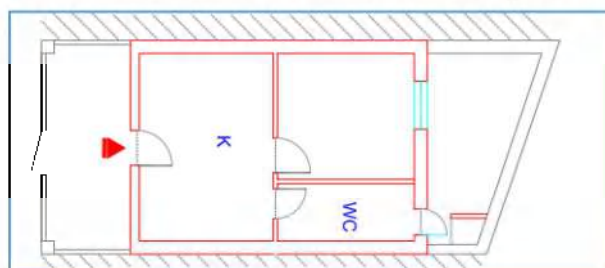


A2 – Stanza in corso di ristrutturazione

dimensioni, è un prolungamento nella parte occidentale dell'immobile e risultava, al momento del sopralluogo, in fase di ristrutturazione come è visibile dall'immagine.

Come sopra detto, tale fabbricato è completamente sprovvisto di autorizzazioni urbanistiche, pertanto, da considerarsi completamente abusivo.

Infine, il complesso edilizio si compone dell'appartamento in blocco non di proprietà" ubicato nella zona Est del compendio immobiliare, direttamente adiacente ai bungalow prima descritti.



Pianta distribuzione interna F. 26 P. 754 S. 8

Il bilocale, è contenuto in una "stecca" di appartamenti a maggiore consistenza facente parte del complesso turistico fino al 16/12/2003.

Con acquisto per scrittura privata autenticata del 10/04/2006 l'unità immobiliare ubicata al piano terra, distinta dall'int. 8, riportata al catasto fabbricati del Comune di Paola, al foglio di mappa N. 26 particella 754, sub. 8, contrada Deuda, Piano T., int. 8, z.c. 1, categoria A/3, cl. 2, vani 2,5, r.c. euro 148,48 autenticata dal notaio Gianluca Perrella, repertorio N. 79443, raccolta N. 11248 registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1869, serie 1T e trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15001 R.G. e N. 1007 R.P., il bene è passato dalla società [REDACTED]

Al venditore, il bene era pervenuto in forza di atto di



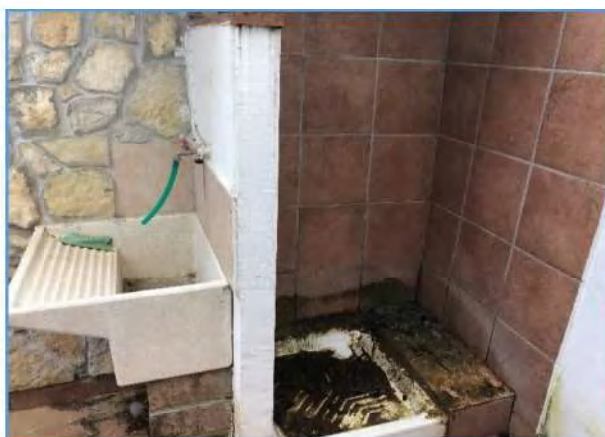
Area d'accesso all'immobile

compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio R. Scornajenchi, da Cosenza, in data 16 dicembre 2003, repertorio 62.708, registrato a Cosenza il 19 dicembre 2003, al N. 1396 dalla

La distribuzione in pianta, è coerente col prima citato "modulo

base", ovvero formata da una cucina, una stanza da letto ed un bagno, inoltre, possiede uno spazio di pertinenza di accesso ed uno sul retro di esigue dimensioni.

Al momento del sopralluogo, il bene risultava in un leggero stato di abbandono, infatti, l'area d'accesso era per buona parte coperta da sterpaglia.



Doccia e lavabo sul retro

All'interno, è dotato di arredamento tipico già visto nel resto del complesso turistico di fattura non troppo moderna, l'area di pertinenza sul retro è dotata, anche se in un pessimo stato manutentivo, di doccia di servizio e lavabo esterni.

Si passa ora alla definizione dei beni mobili afferenti all'intero complesso edilizio.

Si deve sottolineare che, al fine di stilare l'elenco dei beni mobili, si è fatto fede a quanto indicato nel "contratto di locazione alberghiera" intercorso tra [REDACTED] il 21 aprile 2015; in tale documento vengono, per l'appunto, censiti, descritti e puntualizzati i beni mobili del complesso turistico.

Lo scrivente, naturalmente, in fase di sopralluogo ha eseguito un controllo "a campione" per verificare la rispondenza tra quello dichiarato e quello che effettivamente era presente *in loco*; il sopralluogo ha dimostrato, per quello che si è potuto constatare e che

eventualmente, se necessario, si approfondirà successivamente, che i beni censiti sul contratto risultano coerenti con lo stato attuale e che i mobili sono presenti.

Gli arredi e le attrezzature sono distribuiti in tutto il complesso turistico, dagli alloggi alla cucina, dagli uffici e agli spazi esterni.

Si esporranno a seguire, in forma di elenco per una questione di chiarezza espositiva, i beni mobili presenti XXXXXXXXXX seppure raggruppati per ambiente.

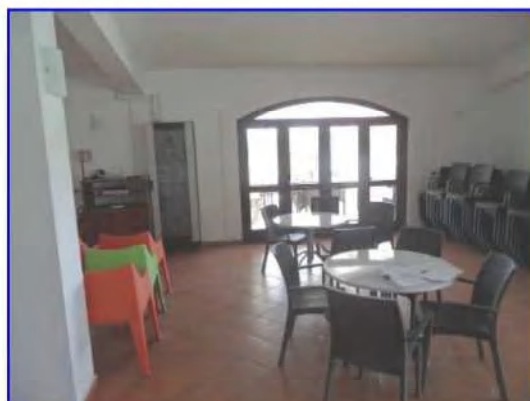
Cucina:



1	CELLA FRIGO CONGELATORE REFRIGERATA DA MOTORE "FRASCOLD" 1HP 0,75 KW
1	CELLA FRIGO 0%8° STATICA REFRIGERATA DA MOTORE "FRASCOLD"
1	CELLA FRIGO -2°/+8° VENTILATA REFRIGERATA DA MOTORE "FRASCOLD"
1	CELLA FRIGO -2°/+8° VENTILATA REFRIGERATA DA MOTORE "FRIGOMEK"
8	PIANI APPOGGIO\LAVORO APERTI IN ACCIAIO INOX
2	BANCHI LAVORO ACCIAIO INOX REFRIGERATI "POLARIS"

1	MICRONDE TOSTAPANE "LG "
3	BANCHI LAVORO ACCIAIO INOX CHIUSI
9	LAVELLI ACCIAIO INOX
1	FORNO VENTILATO\UMIDO "ELECTROLUX ALPENINOS" A GAS
1	FORNO VENTILATO "ELECTROLUX" A GAS
1	MULTIFUNZIONE "FIMAR"
1	APPARECCHIO PER SOTTOVUOTI A CAMPANA "VALCO" Mod. FAVOLA 253
1	AFFETTATRICE "ELECTROLUX Mod. DITO" Diam. Lama
1	AFFETTATRICE "SWEDLINGHAUS" Diam. Lama 36 cm
1	TRITA CARNE\GRATTUGGIA "FIMAR"
2	RASTRELLIERE (CARRELLO PORTA TEGLIE) 18 POSTI IN ACCIAIO INOX
83	TEGLIE FORNO ACCIAIO INOX VARIE MISURE
5	SCAFFALI ALLUMINIO\PLASTICA
4	SCAFFALI ACCIAIO
5	SCAFFALI FERRO COMPONENTI
1	CAPPA FORNO 240X100 cm
1	CAPPA FORNELLI CUCINA 480X200 cm
1	CAPPA (FRIGGITRICE) 200X100 cm
1	FRIGO 3 ANTE "POLARIS " (-27+8°) & (-67+4°)
2	PIASTRE COTTURA "ZANUSSI" 80x80 cm
1	PIANO COTTURA 4 FUOCHI IN ACCIAIO INOX "ZANUSSI"
1	PIANO COTTURA 4 FUOCHI IN ACCIAIO INOX "MBN"
1	PIANO COTTURA 4 FUOCHI IN ACCIAIO INOX "ELECTROLUX " N°1 CUOCI PASTA "ZANUSSI" 2 VASCHE 50 l
1	CUOCI PASTA "ZANUSSI" 2 vasche 50 l
1	CUOCI PASTA "ELECTROLUX "
1	BRASIERA IN ACCIAIO INOX "ELECTROLUX "
1	FRIGGITRICE "ZANUSSI" 2 VASCHE 281 CAD.UNO
1	FRIGGITRICE "ELECTROLUX" 2 VASCHE 281 CAD.UNO
170	VASSOI DA PORTATA IN ACCIAIO VARIE MISURE
24	VASCHE VIVANDE 53X22X20 cm
300	PIATTO PIANO Diam 31 cm
500	PIATTO PIANO Diam 26 cm
300	PIATTO PIANO DESSERT Diam 20 cm
1	LAVASTOVIGLIE "ZANUSSI Mod. 720 "
1	LAVASTOVIGLIE "ELECTROLUX *
1	LAVASTOVIGLIE BICCHIERI "ELECTROLUX"
1	LAVASTOVIGLIE\BICCHIERI "ATA Mod. AF890"
1	LAVASCIUGA LUCIDA "RUDA"
6	CARRELLI SCALDA VIVANDE 3 VASCHE
1	PLANETARIA "FIMAR Mod. IP20F "
6	FRIGO A COLONNA
2	DISPENSER ACQUA LISCIA\GASSATA
1	TOSTAPANE PROFESSIONALE "FIMAR 2000W"
2	SCALDAVIVANDE DA BANCO
10	SEDIOLONI BABY
140	TAVOLI 90X90 cm

Bar:



1	BANCO FRIGO VETRINA 200 cm
1	BANCO VETRINA CALDA 150 cm
1	BANCO VETRINA CALDA CORNETTI 100 cm
1	BANCO FRIGO BAR (3 SPORTELLI\10 CASSETTI\2 LAVELLI) ACCIAIO 4metri
1	RETROBANCO REFRIGERATO 250 cm 5 ANTE ACCIAIO INOX
1	POZZETTO CONGELATORE 2 VASCHE ACCIAIO INOX
1	LAVASTOVIGLIE "MACH" 48Cm
1	BANCO FRIGO 4 CASSETTI X MACCHINA CAFFÈ'
1	MACCHINA CAFFÈ' "SM 95-22" 3 BRACCI
1	CAPPA ACCIAIO (SOPRA MACCHINA CAFFÈ')
1	MACINA CAFFÈ' "WEGA"
1	VETRINA GELATI 18 VASCHE
1	ABBATTITORE "TEKNALINE "
1	MANTECATORE "PROMAG Mod. STARGEL HF60"
1	PASTORIZZATORE "PROMAG Mod. STARMIX 60"
1	LAVELLO ACCIAIO 2 VASCHE 130 cm
1	PRODUTTORE GHIACCIO INDUSTRIALE
25	TAVOLI BAR ROTONDI PIEDI IN ALLUMINIO DIAM 90 cm
60	SEDIE VIMINI\METALLO
16	POLTRONE COCCOLONA SCAB
1	CLIMATIZZATORE INVERT "LG 30000 btu"

1	TELEVISORE "PHILIPS 42" LCD"
1	MICRONDE PROFESSIONALE "FIMAR"
1	PIASTRA "KAREL "
2	CALCIO BALILLA CON GETTONIERA
1	TAVOLO AIR HOCKEY

Market:



1	BANCO FRIGO ESPOSITORE 200 cm
1	POZZETTO CONGELATORE 240 cm
1	BANCO FRIGO VETRINA SALUMI CON CASSETTI 310 cm
1	BANCO FRIGO VETRINA CARNE CON CASSETTI 190 cm
1	AFFETTATRICE Diam. 35 cm
1	BILANCIA "EUROMEC"

Attrezzature ed impianti (interni al villaggio):



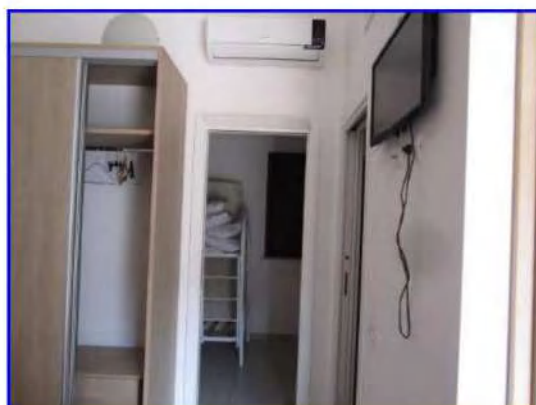
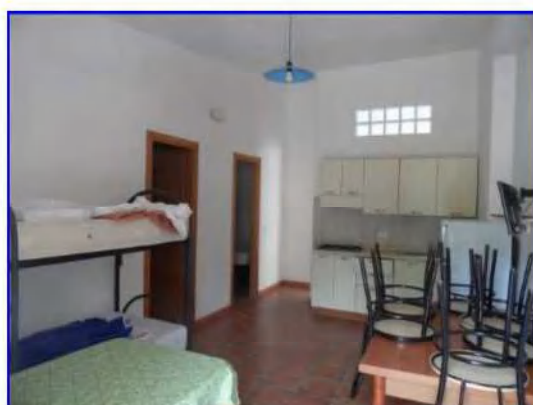


2	CAMPI DA TENNIS RECINTATI
1	CAMPO DA BASKET RECINTATO
1	CAMPO DA BEACH VOLLEY RECINTATO
1	CAMPO DA CALCETTO A 5 RECINTATO
2	CAMPI DA BOCCE
1	PARCO GIOCHI
2	ALTALENE
2	SCIVOLI
2	DONDOLI A MOLLA
1	ANFITEATRO CON 500 SEDIE DI PLASTICA CON IMPIANTO AUDIO-LUCI
1	PISCINA ATRE LIVELLI DI 900 MQ CON ATTREZZATURE PER LA PULIZIA E LA MANUTENZIONE DELLA STESSA
200	LETTINI DI PLASTICA A BORDO PISCINA
1	PATTINO PER MARE
250	OMBRELLONI IN SPIAGGIA
500	SEDIE SDRAIO IN ALLUMINIO CON TELO PER SPIAGGIA
1	ZONA SOSTA CAMPER CON 80 POSTAZIONI
5	DECESPUGLIATORI
1	TAGLIAERBA MOTORIZZATO
1	MERCEDES VITO CON TARGA CP784AB
1	CAMION CASSONATO CON TARGA BY555XM
1	VELA CON TARGA DG318TS

Ufficio Ricevimento (Reception):

1	BANCONE AD ELLE LACCATO LUCIDO CON VETRO SUPERIORE, LED E CASSETTON I PER CHIAVI
11	COMPUTER FISSI
1	SERVER
11	MONITOR 19"
1	MONITOR 22"
1	SCANNER
1	ARMADIO RACK
2	MODEM ADSL
2	SWITCH LAN GIGABIT
1	FAX
1	ROUTER HDSL
5	STAMPANTE LASER B/N
1	STAMPANTE INKJET EPSON
1	REGISTRATORE DI CASSA EPSON
1	LETTORE CODICI A BARRE
1	POS
11	TELEFONO CISCO
1	FOTOCOPIATRICE
4	QUADRI IN TELA
1	SPECCHIO CON CORNICE IN LEGNO
3	POLTRONA IN PELLE
1	TAVOLINO IN VIMINI CON VETRO SUPERIORE
2	SEDIE IN VIMINI
1	SCRIVANIA AD ELLE IN LEGNO LAMINATO IN LEGNO LAMINATO
1	SCRIVANIA PER 8 COMPUTER
1	CASSAFORTE
3	ARMADI A 3 ANTE IN LAMINATO LACCATO LUCIDO
9	SEDIE DA UFFICIO
1	SCRIVANIA PRESIDENZIALE IN LEGNO
1	POLTRONA PRESIDENZIALE IN PELLE
1	LAMPADA DA SCRIVANIA
1	MOBILE LAMINATO LACCATO LUCIDO A 4 ANTE
1	MOBILE A SCAFFALI CON DUE ANTE INFERIORI E TRE RIPIANI

Appartamenti Monocali/Bilocali/Trilocali/soluzione Hotel:



254	LETTO MATRIMONIALE
254	RETE ORTOPEDICA MATRIMONIALE
254	MATERASSO ORTOPEDICO MATRIMONIALE
254	ARMADIO A 4 ANTE IN LEGNO LAMINATO
508	COMODINI IN LEGNO LAMINATO
508	ABATJOUR
238	LETTO A CASTELLO IN METALLO
476	MATERASSI ORTOPEDICI SINGOLI
177	ANGOLO COTTURA (Comprensivo di tutto l'occorrente)

66	FRIGOBAR
167	FRIGORIFERO DA 250 Lt.
238	CLIMATIZZATORE (CALDO-FREDDO)
177	TAVOLO INTERNO
740	SEDIE INTERNE
233	TELEVISORE LCD (CON COLLEGAMENTO SAT.)
254	CASSETTIERA
233	OMBRELLONE
964	SEDIE ESTERNE DI PLASTICA
233	TAVOLO ESTERNO DI PLASTICA
238	STENDINO
238	KIT SANITARI COMPLETI
238	SPECCHIO CON LUCE
238	BOX DOCCIA

Biancheria Villaggio:



500	COPRIMATERASSI MATRIMONIALI
500	LENZUOLA MATRIMONIALI BIANCHI
500	GUANCIALI PER LETTO MATRIMONIALE
250	COPRILETTO MATRIMONIALE
1000	COPRIMATERASSI SINGOLI
1000	LENZUOLA SINGOLI BIANCHI
500	GUANCIALI PER LETTO SINGOLO
250	COPRILETTO SINGOLO
1000	TRIS ASCIUGAMANTI

Sono ancora presenti due impianti fotovoltaici posizionati sopra i blocchi C12 e C2 e relativi locali inverter, varie caldaie collocate in

locali tecnici censiti al momento del sopralluogo, nonché delle attrezzature a corredo della cucina; da quanto appreso in fase di sopralluogo tali beni mobili (impianti fotovoltaici, caldaie e integrazione arredi cucina) appartengono al conduttore.

QUESITO N. 4

Precisi la provenienza del bene e se la Società 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

Compravendita rep. N. 55209, raccolta N. 6637 a rogito del notaio Gianluca Perrella del **30 luglio 2003**, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2804, serie 1V trascritto a Cosenza il 18/08/2003 al N. 20193 R.G. e N. 15668 R.P. con il quale si acquisivano i cespiti facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED] sito nel Comune di Paola, alla Contrada Castagnaro distinti al catasto del Comune di Paola con i seguenti estremi: - foglio 26 particella 74 sub 1, Contrada Castagnaro, Z.C. 1[^], categoria D/2, piano T-1^o, R.C. Euro 18.623,44; - foglio 26 particella 74 sub 2, Contrada Castagnaro, Z.C. 1[^], categoria D/2, piano T-1^o, R.C. Euro 24.025,57; - foglio 26 particella 74 sub 4, Contrada Castagnaro, Z.C. 1[^], Categoria D/2, piano T-1^o, R.C. Euro 3.119,40; - foglio 26 particella 74 ente urbano, mq 97.712 **(vedi allegato F)**.

L'atto citato, recitava come di seguito esposto: "Vendita - Repubblica Italiana - L'anno duemila tre, il giorno trenta del mese di luglio, in Lamezia Terme alla Via A. Volta (30 luglio 2003) - Innanzi a me dottor Gianluca Perrella - notaio in Catanzaro, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo

Valentia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinunzia delle parti, aventi i requisiti di legge, sono comparsi: 1) [REDACTED]

[REDACTED] la quale interviene al presente nella sua qualità di amministratrice unica e legale rappresentante della Società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede in Falerna, Via Vittoria n. 8,

[REDACTED] 4) Francesca Curcio, nata a Lamezia Terme, il 15 ottobre 1971, ivi domiciliata in Contrada Carrà Cosentino, imprenditrice, la quale interviene al presente atto in qualità di amministratrice unica e legale rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED] che acquista, la proprietà dei seguenti immobili facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED] sito nel Comune di Paola, alla Contrada Castagnaro e precisamente: - numero diciotto blocchi di edifici con annessa area di pertinenza di circa metri quadrati 97.712 (novantasettemilasettecentododici), il tutto confinante con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e stradella comunale, salvo altri, ed iscritto nel catasto del Comune di Paola con i seguenti estremi: - foglio 26 particella 74 sub 1, Contrada Castagnaro, Z.C. 1[^], categoria D/2, piano T-1°, R.C. Euro 18.623,44; - foglio 26 particella 74 sub 2, Contrada Castagnaro, Z.C. 1[^], categoria D/2, piano T-1°, R.C. Euro 24.025,57; - foglio 26 particella 74 sub 4, Contrada Castagnaro, Z.C. 1[^], Categoria D/2, piano T-1°, R.C. Euro 3.119,40; - foglio 26 particella 74 ente urbano, mq 97.712. 2 == Il sopradescritto Complesso immobiliare viene venduto a

corpo, nello stato di fatto in cui attualmente versa, con i relativi diritti, accessioni, accessori, attinenze, nonché tutti quei beni pertinenziali ubicati sulla suddetta area urbana; con le relative servitù attive e passive esistenti. 3° = Il prezzo è determinato complessivamente in Euro 5.681.026,00 (cinquemilioneiseicentoottantunomilaventisei virgola zerozero) oltre IVA al 20% pari ad Euro 1.136.205,00 (unmilione centofrentaseimila duecentocinque virgola zero zero). Tale somma viene corrisposta secondo le seguenti modalità: a) quanto a Euro 1.549.371,00 (unmilione cinquecentoquarantanovemilatrecentosettantunovirgola zero zero) oltre l'importo relativo all' IVA sull'intero prezzo per complessivi Euro 2.685.576,00 (duemilioni seicentoottantacinquemilacinquecentosettantase virgola zero zero), la somma è già stata pagata dalla società Acquirente alla società Venditrice. Di tale somma, la Parte Venditrice rilascia corrispondente quietanza. b) quanto al residuo prezzo pari ad Euro 4.131.655,00, improduttivi di interessi sarà pagata [REDACTED] con la provvista ricevuta dal finanziamento, di maggiore importo, che la società acquirente riceverà dall'Istituto di credito [REDACTED] a seguito del contratto di mutuo che verrà, stipulato in data odierna successivamente alla presente. In particolare detta somma sarà pagata a [REDACTED] direttamente dall'istituto finanziatore previa decurtazione dalla stessa somma dell'importo necessario all'estinzione del credito già iscritto e portato ad esecuzione da parte della Banca Carime (Oggi INTESA GESTIONE) N. 67/90 R.G.E. presso il Tribunale di Paola, nonchè degli

eventuali ulteriori crediti in favore di soggetti titolari di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e/o di tutti coloro (anche eventualmente terzi intervenuti nella procedura esecutiva immobiliare), i quali risulteranno vantare posizione cui non sia opponibile l'iscrizione ipotecaria di primo grado dell'Istituto finanziatore stesso; tale pagamento (andando in conto prezzo) sarà direttamente effettuato dall'istituto finanziatore medesimo in favore dei soggetti titolari delle iscrizioni o trascrizioni di cui sopra. L'istituto, precisamente, avendo soddisfatto le suddette ragioni creditorie, per capitale, interessi, spese, accessori tutti e formalità dipendenti, provvederà a restituire direttamente alla società Venditrice le somme residue. A tale fine, le Parti conferiscono, fin d'ora, mandato collettivo irrevocabile all'istituto finanziatore perché, limitatamente al detto importo di euro 4.131.655,00, effettui i pagamenti di cui sopra ai detti creditori e, per quanto resti, [REDACTED]. Al fine di facilitare tale erogazione, la Società venditrice rinuncia all'ipoteca legale. Convengono inoltre le Parti di subordinare l'intera efficacia del presente contratto ai sensi dell'art. 1353 c.c., alla condizione risolutiva della mancata erogazione, entro il 15 ottobre 2003, del finanziamento stipulato in pari data tra la [REDACTED] [REDACTED] e la società acquirente (e di cui si è detto circa il prezzo della vendita). Nell'ipotesi in cui il finanziamento dovesse essere erogato entro il suddetto termine, la condizione risolutiva si intenderà senz'altro mancata, rimanendo definitivamente vincolate le Parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge. La Parte alienante dovrà far constare del mancato avveramento della condizione risolutiva a mezzo

di atto pubblico con scrittura privata autenticata, tramite il quale la Parte acquirente potrà richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione risolutiva, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c. Le spese del suddetto atto saranno a carico della parte acquirente. Diversamente in caso di avveramento della condizione risolutiva, dovrà essere restituito, da parte della società venditrice, il prezzo come sopra pattuito e precedentemente corrisposto (compreso l'IVA); correlativamente la proprietà dei beni compravenduti ritornerà in capo alla società venditrice, che riceverà il relativo documento fiscale dalla società Acquirente. A riguardo si conviene espressamente che, a seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, le Parti si obbligano a chiedere l'annotamento di cui all'articolo 2655 c.c. a margine della trascrizione del presente atto, e ai tal uopo la Parte acquirente si obbliga a sottoscrivere - entro quindici giorni dal predetto avveramento e a spese della Parte venditrice apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima. 4° = Le Parti danno atto che la Società Acquirente detiene già prima d'ora il possesso di quanto acquistato. 5° = La Società venditrice assume nei confronti della Società Acquirente le garanzie di legge, dichiarando che il Complesso immobiliare edilizio è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti, fatta eccezione delle seguenti formalità e precisamente: - ipoteca iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di

Cosenza in data 5 giugno 1986 al n. 8497 R.P., per la complessiva somma di lire 6.600.000.000, pari ad Euro 3.408.615,53, a garanzia della somma di lire 2.200.000.000, pari ad Euro 1.136.205,18, in forza di atto per Notaio Pastore del 4 giugno 1986 a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania; - verbale di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 9 marzo 1990 al n. 22106 notificato dal Tribunale di Paola il 28 febbraio 1990 e 5 marzo 1990 a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania per il credito di lire 1.427.923.351, pari ad Euro 737.460,87; - vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria a favore della Regione Calabria contro la società [REDACTED] in forza di atto unilaterale d'obbligo per notaio Scornajenghi in data 28 settembre 2001 rep. 50474. Inoltre, dichiara - ove occorra - che presso il Tribunale competente, non risultano definite ne sono in corso procedure di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, neanche in fase pre-fallimentare. Per detti gravami la Società venditrice si impegna fin d'ora a cancellarli a sua cura e spese. Per quanto attiene alla provenienza, quanto in oggetto è pervenuto alla società venditrice in forza dei seguenti titoli:-)*** atto di compravendita per Notaio R. Scornajenghi, da Rende, data 28 giugno 2001 rep. n. 49918, trascritto a Cosenza in data 12 luglio 2001 a n.ri 15097 R.G. e 11808 R.P..)*** atto di compravendita per medesimo Notaio R. Scornajenghi, in data 3 giugno 2002 rep. N. 52340, trascritto a Cosenza in data 11 giugno 2002 a n.ri 12602 R.G. e 9884 R.P.. 6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - che il complesso

immobiliare alienato è stato costruito in base alle Concessioni edilizie N. 9494, N. 11163 e N. 1981 rilasciate dal Comune di Paola rispettivamente in data 29-12-1978, 20-05-1986 e 19-02-1990. 7° Ai sensi ed effetti di cui all'articolo 30 T.U. D.P.R. 06/06/2001 N. 380, la Parte venditrice esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30 luglio 2003, dal Comune di Paola che in copia conforme all'originale viene allegato al presente Atto con lettera "A", e dichiara che relativamente al terreno in oggetto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. 8° = In ottemperanza al disposto dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, convertito nella Legge 26 giugno 1990 n. 165, la medesima [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] consapevole delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, attesta che il reddito fondiario, di quanto alienato non è stato inserito dalla società venditrice nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione risulta scaduto alla data odierna. 9° = Imposte e spese del presente atto - che è soggetto ad IVA - e delle dipendenti formalità sono a carico della Società Acquirente. Io Notaio ho ricevuto il presente Atto da me scritto su tre fogli per pagine otto e parte di questa nona, che ho letto unitamente all'allegato, alle Comparenti le quali approvano".

Compravendita rep. N. 55387, raccolta N. 6688 a rogito del notaio Gianluca Perrella del **30 luglio 2003**, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2797. Serie 1 trascritto a Cosenza il 25/08/2003 al N. 21371 R.G. e N. 15888 R.P. con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] acquistava il rudere di fabbricato ubicato nel Comune di

Paola, alla contrada Fosse, iscritto nel catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 26, particella. 756, sub. 1, contrada. Fosse, piano T.-1-2, categoria "unità collabenti" facente parte, attualmente, del villaggio turistico denominato [REDACTED] (vedi allegato F).

L'atto citato, recitava come di seguito esposto: "Vendita - Repubblica Italiana - L'anno duemilatre, il giorno cinque del mese di agosto, in Lamezia Terme alla Via A. Volta (5 agosto 2003) - Innanzi a me: dott. Gianluca. Perrella, notaio in Catanzaro iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinunzia delle Parti, aventi i requisiti di legge, sono comparsi: 1) [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; 2) [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; 3) [REDACTED]

[REDACTED] la quale interviene al presente atto in qualità di amministratrice unica ea legale rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED] fornita di codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera [REDACTED]

[REDACTED] Comparenti della cui identità personale sono certo. -Le Parti, in proprio e come sopra rappresentata,

convengono e stipulano quanto segue: 1° = [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per una quota pari ad una metà, ed insieme per l'intero, vendono alla [REDACTED] che acquista, la proprietà del seguente immobile precisamente: - rudere di fabbricato ubicato nel Comune di Paola, alla contrada Fosse, confinante con altra proprietà della Società acquirente da due lati e proprietà Neve; iscritto nel Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 26 particella. 756 sub. 1, contrada. Fosse, piano T.-1-2, Cat. Unita Collabenti.

2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente versa, con i relativi diritti, accessioni, accessori, attinenze ea pertinenze; con le relative servitù attive e passive esistenti. 3° = Il prezzo è determinato in Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero); somma che la Parte Venditrice, in proporzione a quanto venduto, dichiara di aver ricevuto prima d'ora dall'Acquirente, in favore del quale rilascia ampia quietanza liberatoria (ti saldo con espressa rinuncia sul ogni diritto di ipoteca legale. L parte acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso dell'immobile venduto, per tutte le conseguenze utili ed onerose. 5° == I Venditori assumono nei confronti della Società Acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato è di loro assoluta ed esclusiva proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti. Per quanto attiene alla provenienza i Medesimi dichiarano che quanto in oggetto è a loro pervenuto in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Paola in data 14 gennaio 2000,

repertorio n. 158/2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19 maggio 2000 al nn. 9786 R.G. e 71 63 R.P., ivi registrato l'11 aprile 2000 al n. 210. 6° = Ai sensi della vigente normativa edilizia, nonché in ottemperanza al disposto dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n° 90, convertito nella legge 26 giugno 1990 n° 165, i Venditori consapevoli delle conseguenze penali previste del D.P.R. 445/2000 art. 76 attestano:- che la costruzione della casa alienata è stata iniziata anteriormente all'1/09/1967; che il reddito fondiario dell'immobile in oggetto, non è stato inserito nell'ultima dichiarazione :Lai redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna. 7° == Impose e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della Società Acquirente. Io Notaio ho ricevuto il presente Atto da me scritto su un foglio per pagine quattro fin qui, che ho letto ai Comparenti le quali approvano".

Compravendita rep. N. 79445, raccolta N. 11250 a rogito del notaio Gianluca Perrella del **10 aprile 2006**, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1870, Serie 1T trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002 R.G. e N. 10078 R.P. con il quale la [REDACTED] acquistava il rudere di fabbricato ubicato nel Comune di Paola, alla contrada Fosse, iscritto nel catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 26, particella. 755, sub. 1, contrada. Fosse, piano T.-1-2, categoria "unità collabenti" facente parte, attualmente, del villaggio turistico denominato [REDACTED] (vedi allegato F).

L'atto citato, recitava come di seguito esposto: "Vendita -

Repubblica Italiana – L'anno duemilasei, il giorno 10 del mese di aprile, in Lamezia Terme alla Via A. Volta (10 aprile 2006) - Innanzi a me: dott. Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinunzia delle Parti, aventi i requisiti di legge, sono comparsi: 1) [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; 2) [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; 3) [REDACTED]

[REDACTED] ivi domiciliata in Contrada Carrà Cosentino, imprenditrice, la quale interviene al presente atto in qualità di amministratrice unica ea legale rappresentante della società "[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Lamezia Terme, [REDACTED]

[REDACTED] Comparenti della cui identità personale sono certo. -Le Parti, in proprio e come sopra rappresentata, convengono e stipulano quanto segue: 1° = [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per una quota pari ad una metà, ed insieme per l'intero, vendono alla società [REDACTED] che acquista, la proprietà del seguente immobile precisamente: - rudere di fabbricato ubicato nel Comune di Paola, alla contrada Fosse, confinante con altra

proprietà della Società acquirente da due lati [REDACTED] iscritto nel Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 26 particella 755, sub. 1, contrada. Fosse, piano T.-1-2, Cat. Unita Collabenti. 2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente versa, con i relativi diritti, accessioni, accessori, attinenze ea pertinenze; con le relative servitù attive e passive esistenti. 3° = Il prezzo è determinato in Euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero); somma che la Parte Venditrice, in proporzione a quanto venduto, dichiara di aver ricevuto prima d'ora dall'Acquirente, in favore del quale rilascia ampia quietanza liberatoria (ti saldo con espressa rinuncia su ogni diritto di ipoteca legale. L parte acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso dell'immobile venduto, per tutte le conseguenze utili ed onerose. 5° == I Venditori assumono nei confronti della Società Acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato è di loro assoluta ed esclusiva proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti. Per quanto attiene alla provenienza i Medesimi dichiarano che quanto in oggetto è a loro pervenuto in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Paola in data 14 gennaio 2000, repertorio n. 158/2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19 maggio 2000 al nn. 9786 R.G. e 71 63 R.P., ivi registrato l'11 aprile 2000 al n. 210. 6° = Ai sensi della vigente normativa edilizia, nonché in ottemperanza al disposto dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n° 90, convertito nella legge 26 giugno 1990 n° 165, ii Venditori

consapevoli delle conseguenze penali previste del D.P.R. 445/2000 art. 76 attestano: - che la costruzione della casa alienata è stata iniziata anteriormente al 11/09/1967. 7° == Impose e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della Società Acquirente. Io Notaio ho ricevuto il presente Atto da me scritto su un foglio per pagine quattro fin qui, che ho letto ai Comparenti le quali approvano".

Compravendita rep. N. 79739, raccolta N. 11321 a rogito del notaio Gianluca Perrella del **27 aprile 2006**, registrato a Catanzaro il 0/05/2006 al N. 1871, Serie 1T trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15003 R.G. e N. 10009 R.P. con il quale la società [REDACTED] acquistava l'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Paola, Località "Chiatamone" esteso complessivamente metri quadrati duemilacinquecento (mq 2.500) riportato nel Catasto terreni del suddetto Comune, nel foglio di mappa 26, particelle: 275 - 276 - 277, in seguito urbanizzato e facente parte, attualmente, del villaggio turistico denominato [REDACTED] (vedi allegato F).

Nello specifico la compravendita, cita come di seguito riportato:
"COMPRAVENDITA - REPUBBLICA ITALIANA - L'anno duemilasei, il giorno ventisette del mese di aprile, in Lamezia Terme, Via A. Volta N. 66 - 27 aprile 2006 - Innanzi a me dottor Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, iscritto nel Collegio dei distretti notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia. [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere di stato civile libero: [REDACTED]

15 ottobre 1971, domiciliata per la carica ove appresso, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] fornita di codice fiscale ed iscrizione nel registro delle imprese di Catanzaro N. [REDACTED] Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo. Le Parti, presente e come sopra rappresentata, convengono e stipulano quanto segue: 1° = [REDACTED] [REDACTED] che acquista, la proprietà dell'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Paola, Località "Chiatamone" esteso complessivamente metri quadrati duemilacinquecento (mq.2.500) ricadenti in Zona "TC" terziaria per campeggio, confinante con proprietà della società acquirente da tutti i lati; riportato nel Catasto terreni del suddetto Comune, nel foglio di mappa 26, particelle *** 275, ficheto di 1^, are 15 e centiare 30, R.D. Euro 11,85; R.A. Euro 7,11; *** 276, ficheto di 1^, are 8 e centiare 70, R.D. Euro 6,74, R.A. Euro 4,04; *** 277, ficheto di 1^, are 1 e centiare 00, R.D. Euro 0,77, R.A. Euro 0,46. 2° = L'immobile su descritto viene venduto ed acquistato a corpo con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze ad esso inerenti, con le eventuali relative servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. 3° = Il prezzo é stato determinato in Euro 25.000,00; somma che la Parte venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dall'acquirente, in favore della quale, pertanto, rilascia ampia e finale quietanza liberatoria, di pieno saldo rinunciando all'ipoteca legale. 4° = L'Acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso legale di quanto

in oggetto per tutte le conseguenze utili e onerose. Ai fini giuridici e catastali il Venditore dichiara di esserne divenuto proprietario in forza di atto di compravendita per [REDACTED] da Cosenza, in data 15 gennaio 1979, registrato a Cosenza il 22 gennaio 1979 al N. 886. = La Parte Venditrice garantisce la piena, assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità di quanto alienato nonché la sua immunità da vincoli, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti e altri pesi comunque pregiudizievoli. 6° Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la Parte alienante, esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10 aprile 2006, dal Dirigente del Comune di Paola che in originale viene allegato al presente Atto con lettera "A", e dichiara che relativamente al terreno in oggetto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. 7° = Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono a carico della Parte acquirente. =Io Notaio ho ricevuto il presente Atto da me scritto su foglio per pagine quattro fin qui, che ho letto, unitamente all'allegato, alle Compresenti le quali approvano".

Acquisto per scrittura privata autenticata del 10/04/2006 dell'unità immobiliare ubicata al piano terra, distinta dall'int. 8, riportata al catasto fabbricati del Comune di Paola, al foglio di mappa N. 26 particella 754, sub. 8, contrada Deuda, Piano T., int. 8, z.c. 1, categoria A/3, cl. 2, vani 2,5, r.c. euro 148,48 autenticata dal notaio Gianluca Perrella, repertorio N. 79443, raccolta N. 11248

registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1869, serie 1T e trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15001 R.G. e N. 1007 R.P. **(vedi allegato F)**.

Nello specifico l'atto cita come di seguito riportato: "Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti e conseguenze di legge tra: 1) [REDACTED] domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della [REDACTED] con [REDACTED] con codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di [REDACTED] La sig.ra [REDACTED] domiciliata per la carica ove appresso, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] fornita di codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro n. [REDACTED] si conviene quanto segue: art. 1) [REDACTED] come sopra rappresentata, vende alla Società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, acquista, il seguente immobile, facente parte del complesso [REDACTED] sito in Paola alla Località Deuda, e precisamente: a) - unità immobiliare, ubicato al piano terra, distinto dall'int. 8, a destinazione turistica a rotazione d'uso, composta da ingresso-soggiorno, un vano, bagno, con annessa corte esclusiva, confinante con corte comune sub. 21 e con unità immobiliari subb. 7 e 9. Risulta riportato al catasto fabbricati del Comune di Paola, in ditta alla Società venditrice, al foglio 26 particella 754, sub. 8, Contrada Deuda, Piano T., int. 8, z.c. 1,

Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, r.c. euro 148,48. Art. 2) Il prezzo della presente compravendita è stato di comune accordo fra le parti stabilito in euro 19.000,00 (euro diciannovemila) oltre IVA, somma che la società venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente la quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e nel dichiarare che null'altro avere e a pretendere in dipendenza del presente atto rinuncia ad ogni ipoteca legale. art. 3) La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi l'immobile suddetto con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni come per legge. Quanto al regolamento di gestione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, attuativo della normativa vigente in materia di destinazione turistico-alberghiera, la parte acquirente conferisce alla società venditrice, mandato irrevocabile per la formazione dello stesso, approvandone sin da ora ed incondizionatamente l'operato. La parte acquirente si obbliga a non apportare modifiche all'unità immobiliare in oggetto, né interne né esterne, che possano pregiudicare la destinazione dell'unità stessa al servizio del complesso di cui fa parte, come stabilito e previsto dalla concessione edilizia infra citata e dai vigenti strumenti urbanistici. Quanto alla provenienza la signora [REDACTED] nella spiegata qualità dichiara che la venditrice è divenuta proprietaria di quanto alienato in forza di atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio R. Scornajenchi, da Cosenza, in data 16 dicembre 2003,

repertorio 62.708, registrato a Cosenza il 19 dicembre 2003 al N. 1396. Art. 4) La parte venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto nonché la libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge, ad eccezioni di: verbale di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 9 marzo 1990 al N. 22106 notificato dal Tribunale di Paola il 28 febbraio 1990 e 5 marzo 1990 a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania contro la società [REDACTED] il credito di lire 1.427.923.351, pari ad euro 737.460,87. Il suddetto pignoramento, relativamente ai beni offerti in garanzia è inefficace, in quanto non con provvedimento del 4 settembre 2003 il Giudice del Tribunale di Paola, ha disposto la riduzione stessa del Pignoramento escludendo l'immobile in oggetto e ne ha ordinato la cancellazione; vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 5 ottobre 2001 al N. 17139 a favore della Regione Calabria contro la società [REDACTED] in forza di atto unilaterale d'obbligo per notaio Scornajenchi in data 28 settembre 2001 rep. 50474, (avente ad oggetto l'impegno nei confronti della Regione Calabria di destinare gli immobili e gli arredamenti finanziati alla attività ricettiva-turistica per un periodo di quindici). Art. 5) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso di quanto sopra acquistato e da oggi saranno a suo carico e profitto i pesi e le rendite. Art. 6) Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, [REDACTED] [REDACTED] nella spiegata qualità, dichiara che l'immobile in oggetto è

stato costruito in base alla concessione edilizia N. 1981 rilasciata in data 28/10/1996 ed in data 20/12/2001. Art. 7) Imposte, tasse e spese del presente atto sono a carico della società acquirente. Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto soggetto ad IVA. Letto approvato e sottoscritto. [REDACTED] Repertorio N. 79443 Raccolta N. 11248 – Autenticazione di sottoscrizioni - lo sottoscritto [REDACTED] notaio in Catanzaro ed iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, certifico che le sottoscrizioni in calce ed a margine dell'atto che precede sono state apposte in mia presenza dalle signore: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] domiciliata per la carica ove appresso, imprenditrice, della cui identità personale io Notaio sono certo. Lamezia Terme, 10 aprile 2006, alla Via A. Volta, N. 66”.

Cambio di Denominazione Sociale da “Villaggi e Vacanze

[REDACTED] **23 luglio 2007** innanzi al notaio Gianluca Perrella, rep. N. 84135, raccolta N. 13498 **(vedi allegato F)**.

In particolare l'atto in questione recitava: “**VERBALE DI ASSEMBLEA - REPUBBLICA ITALIANA** - L'anno duemilasette, il giorno ventitre del mese di luglio, in Lamezia Terme, alla Via A. Volta n. 66, alle ore (23 luglio 2007) - Innanzi a me dottor Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro ed iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia - è comparsa la signora [REDACTED]

amministrativo nella persona della Comparsante medesima; che non esiste il Collegio Sindacale; che pertanto la presente Assemblea è validamente costituita atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Passando a trattare il primo punto dell'ordine del giorno, il Presidente fa presente ai soci l'esigenza di variare l'attuale denominazione sociale da [REDACTED] in [REDACTED]

Conseguentemente verrebbe modificato l'art. 1 dello statuto sociale. Quanto al secondo punto posto all'ordine del giorno, il Presidente espone ai soci la necessità nonché l'opportunità di ampliare l'attuale oggetto sociale, prevedendo inoltre le seguenti attività: - produzione, realizzazione e commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di cucine componibili, mobili di vario genere e natura, infissi in legno, alluminio e PVC; - commercio all'ingrosso e al dettaglio di elettrodomestici di vario genere e natura, condizionatori, hi-fi, computer e relativi accessori, ferramenta ed affini; - attività immobiliare pura, compravendita di terreni e fabbricati, costruzioni generali; - produzione e commercializzazione di tutte le fonti energetiche nel rispetto delle leggi vigenti ivi compresa la gestione degli impianti energetici di proprietà altrui; - commercio all'ingrosso e al dettaglio di acqua, gas, ivi compresa la gestione di impianti di proprietà altrui; - gestione di impianti di distribuzione carburante ed oli combustibili, ivi compresi la raccolta e lo smaltimento degli stessi nonché di rifiuti urbani speciali, nocivi e pericolosi in genere nel rispetto delle normative vigenti; - realizzazione di impianti elettrici, idrici, sanitari, fognari di fabbricati civili ed industriali, ivi compresa la partecipazione ad appalti pubblici e privati; -

produzione, commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio import-export di prodotti, di alimenti e bevande di vario genere e natura, ivi compresi prodotti tipici; - commercio all'ingrosso e al dettaglio di attrezzature sportive, articoli per lo sport ed abbigliamento in genere uomo, donna e bambino; - commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiale elettrico idraulico e sanitario sia civile che industriale. Conseguentemente verrebbe modificato l'art. 4 dello statuto sociale. Infine passando al terzo ed ultimo punto posto all'ordine del giorno il Presidente espone ai soci le ragioni per le quali si rende necessario procedere all'aumento del capitale sociale da Euro 60.000,00 fino ad Euro 119.000,00 mediante conferimento in denaro della somma di Euro 59.000,00, da effettuarsi in parte dai soci presenti in proporzione alle rispettive quote di capitale sociale dagli stessi possedute contestualmente alla delibera con il relativo versamento nelle casse sociali dell'importo pari ad Euro 35.400,00, ed in parte mediante l'emissione alla pari di nuove quote sociali da offrire in opzione agli altri soci assenti, in proporzione alle quote già possedute e da liberarsi mediante conferimenti in denaro della restante somma di Euro 23.600,00. L'esercizio del diritto di sottoscrizione da parte degli stessi soci dovrà avvenire mediante conferimenti in denaro decorsi trenta giorni dalla data di iscrizione dell'offerta nel registro Imprese competente e comunque entro e non oltre il 31 agosto 2007, con la facoltà di esercizio del diritto di prelazione per le quote rimaste inoptate a favore dei soci sottoscrittori, purchè ne abbiano fatto contestuale richiesta all'atto della sottoscrizione. Trascorsa tale ultima data, il capitale sociale dovrà

intendersi aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte fino a tale termine. Tale aumento è legalmente attuabile in quanto il capitale risulta interamente versato. Conseguentemente verrebbe modificato l'art. 5 dello statuto sociale. Dopo adeguata discussione, l'assemblea all'unanimità per alzata di mano: **DELIBERA** di modificare l'attuale denominazione sociale da [REDACTED] [REDACTED] dello statuto sociale assume il seguente tenore letterale: **Articolo 1** E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione [REDACTED] [REDACTED] società a responsabilità limitata" [REDACTED] di ampliare l'oggetto sociale, per come previsto nella proposta del Presidente. Conseguentemente l'art. 4 dello statuto sociale assume il seguente tenore letterale: **Articolo 4** La società ha per oggetto: - La realizzazione, l'ammodernamento e la gestione di strutture ricettive alberghiere ed extraalberghiere e di ogni altra attività connessa al settore turistico e precisamente: - attività di tour-operator, agenzia di viaggi e organizzazione dei servizi complementari; - la costruzione e la gestione di esercizi extraalberghieri così classificati: villaggi vacanze, residenze di campagna, case ed appartamenti per ferie, ostelli della gioventù, rifugi escursionistici di montagna, esercizi di affittacamere, bed & breakfast; - la costruzione e la gestione di strutture ricettive all'aria aperta così classificate: campeggi, villaggi turistici e villaggi camping; - la costruzione e la gestione di strutture ricreative a servizio delle attività turistiche (quali ristoranti, pizzerie, birrerie, bar punti di ristoro, discoteche, sale giochi,

piscine, lidi balneari, campi da tennis, da calcetto, golf, parchi giochi d'acqua e non, porti, eliporti, parcheggi ecc.); - la prestazione di servizi per la balneazione quali: fitto di cabine, ombrelloni ed attrezzatura varia per il mare. l'organizzazione di congressi, eventi culturali, musicali, sfilate di moda, mostre di ogni genere; la gestione di attività "incoming" turistico, atto alla diffusione della conoscenza delle risorse ambientali, naturalistiche e storico-architettoniche del territorio; - attività di studio e di indagine per la conoscenza degli ecosistemi delle Aree protette e dei Parchi; - interventi per la realizzazione delle infrastrutture di prima attivazione turistica e naturalistica delle Aree protette e Parchi naturali; - studi di fattibilità, consulenze e prestazioni di servizi in genere inerenti alle attività turistiche; - prestazioni di servizi per i sistemi aeroportuali e portuali; - la locazione con e senza conducente di autovetture e motoveicoli per il trasporto di persone; - la produzione, realizzazione e la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di cucine componibili, mobili di vario genere e natura, infissi in legno, alluminio e PVC; - il commercio all'ingrosso e al dettaglio di elettrodomestici vario genere e natura, condizionatori, hi-fi, computer e relativi accessori, ferramenta ed affini; - l'attività immobiliare pura, compravendita di terreni e fabbricati, costruzioni generali; - la produzione e commercializzazione di tutte le fonti energetiche nel rispetto delle leggi vigenti ivi compresa la gestione di impianti energetici di proprietà altrui; - il commercio all'ingrosso e al dettaglio di acqua, gas, compresa la gestione di impianti di proprietà altrui; - la gestione di impianti di distribuzione carburante e combustibili, ivi

compresi la raccolta e lo smaltimento degli stessi nonché di rifiuti urbani speciali, nocivi e pericolosi in genere nel rispetto delle normative vigenti; - la realizzazione di impianti elettrici, idrici, sanitari, fognari di fabbricati civili ed industriali, ivi compresa la partecipazione ad appalti pubblici e privati; - la produzione, commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio import-export di prodotti, di alimenti e bevande di vario genere e natura, ivi compresi prodotti tipici; - il commercio all'ingrosso e al dettaglio di attrezzature sportive, articoli per lo sport ed abbigliamento in genere uomo, donna e bambino; - il commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiale elettrico, idraulico e sanitario sia civile che industriale. La Società potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, immobiliari, mobiliari e finanziarie - in Italia ed all'estero - (nel rispetto delle Leggi vigenti in materia di raccolta del risparmio) ritenute dall'Organo amministrativo necessarie ed utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, assumere partecipazioni ed interessenze in altre imprese e/o società entro i limiti dell'art. 2361 C.C.. La società potrà, infine, contrarre finanziamenti con Enti o Istituti bancari, accendere ipoteche, rilasciare fidejussioni, dare in pegno propri beni patrimoniali e comunque prestare ogni altra garanzia sia personale che reale, mobiliare ed immobiliare. La Società intende avvalersi di tutte le agevolazioni e/o contributi, e/o provvidenze erogati dall'U.E., Stato e Regioni. C) di aumentare l'attuale capitale sociale da Euro 60.000,00 fino ad Euro 119.000,00, mediante conferimento in denaro e con versamento nelle casse sociali dell'intera somma, da offrire in opzione ai soci in proporzione alla quota posseduta.

Il diritto di opzione dovrà essere esercitato decorsi trenta giorni della relativa offerta nel Registro delle Imprese competente e comunque entro e non oltre il 31 agosto 2007. È previsto espressamente l'esercizio del diritto di prelazione per le quote rimaste inoptate, purché gli interessati ne facciano contestuale richiesta all'atto della sottoscrizione. A questo punto

● [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiara di sottoscrivere e versare contestualmente qui all'atto la quota a lui spettante di Euro 11.800,00 e all'uopo consegna all'Amministratore unico assegno bancario, non trasferibile n. 00419642512, dell'importo di Euro 11.800,00, tratto su Banca Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Lamezia Terme, che lo stesso Amministratore provvederà a versare nelle casse sociali. Il Medesimo socio, si riserva la facoltà di sottoscrivere e versare interamente le quote rimaste eventualmente inoptate entro dieci giorni dalla scadenza del termine sopra previsto. Pertanto invita l'Amministratore a dare esecuzione alla delibera come sopra assunta e a comunicargli in ogni caso, tempestivamente, l'esito delle eventuali sottoscrizioni. Trascorsa tale ultima data, qualora l'aumento deliberato o parte di esso non dovesse essere né sottoscritto né oggetto di prelazione da parte dei soci sottoscrittori, il capitale sociale dovrà intendersi aumentato per un importo pari alle sottoscrizioni raccolte fino a tale termine. Conseguentemente l'art. 5 dello statuto sociale assume il seguente tenore letterale: Articolo 5 Il capitale è di Euro 71.800,00 (settantunomila ottocento /00) diviso in quote. D) di dare mandato all'Organo Amministrativo di compiere tutte le operazioni necessarie a eseguire la

delibera, attribuendo allo stesso tutte le facoltà utili o necessarie per il buon esito dell'incarico, compreso il deposito dello statuto con l'eventuale nuovo capitale sociale presso il Registro Imprese competente. Il nuovo testo di Statuto sociale, composto di n. 23 articoli, firmato dalla Comparsa e cui me Notaio, viene allegato al presente Verbale sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale. Dopo di che, null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea. Imposte, tasse e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico della Società. La comparsa dispensa me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza. Richiesto ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio su fogli tre per pagine dodici sin qui, che ho letto alla Comparsa la quale approva e sottoscrive alle ore quindici e trenta".

QUESITO N. 5

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

Come già relazionato nella risposta ai quesiti precedenti, il complesso immobiliare appartiene esclusivamente alla società

_____ con amministratore unico _____

_____ **(vedi**

allegati D, F, G).

In risposta al quesito avanzato, lo scrivente ha dettagliatamente

studiato tutti i fattori che acconsentirebbero, o meno, ad una divisione del lotto istituito.

Se dal punto di vista catastale la suddivisione è "potenzialmente" concessa, poiché trattasi di più unità immobiliari, e pertanto vi è la possibilità di creare più lotti, per tutti i restanti aspetti che sono stati vagliati, è emersa la completa impossibilità nel procedere alla creazione di più porzioni.

In primo luogo si deve considerare l'aspetto urbanistico del complesso edilizio; infatti, tutte le autorizzazioni edilizie hanno inteso e trattato il cespite come un unico ed indivisibile complesso alberghiero.

Il godimento separato e/o l'alienazione separata, quindi, determinerebbero, di fatto, un mutamento della destinazione d'uso posto in essere in assenza del necessario titolo abilitativo e, quindi, abusivo ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. N. 245 del 20 ottobre 2001" che cita testualmente: *"Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire. 1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive*

modificazioni. (lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)".

L'articolo 57 della Legge regionale del 16 aprile 2002, N. 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria - BUR N. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario N. 3 modificata ed integrata con le LL.RR. 22 maggio 2002, N. 23, 26 giugno 2003, N. 8, 2 marzo 2005, N. 8, 24 novembre 2006, N. 14, 11 maggio 2007, N. 9, 21 agosto 2007, N. 21, 28 dicembre 2007, N. 29, 13 giugno 2008, N. 15, 12 giugno 2009, N. 19, 13 luglio 2010, N. 15, 11 agosto 2010, N. 21, 10 agosto 2011, N. 33, 10 febbraio 2012, N. 7, 10 agosto 2012, N. 35, 15 novembre 2012, N. 55, 20 dicembre 2012, N. 65, 17 luglio 2013, N. 37, 21 luglio 2014, N. 13, 23 gennaio 2015, N. 6, 27 novembre 2015, N. 19, 31 dicembre 2015, N. 40, 5 agosto 2016, N. 28, 27 dicembre 2016, N. 46 e 30 giugno 2017, N. 21) all'articolo 57 - Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili al comma 3 stabilisce: *"3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi".*

Al comma 4, dichiara altresì: *"4. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti: a. residenziale; b. turistico-ricettiva; c. produttiva e direzionale; d. commerciale".*

Al comma 9, declama: *"9. Costituiscono, ai fini della presente legge, modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui*

al precedente comma 4, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale N. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali”.

Al comma 10, recita: “10. Si ha mutamento di destinazione d’uso quando l’immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 4 diversa da quella in atto”.

Al comma 11, sostiene: “11. La destinazione d’uso “in atto” dell’immobile o dell’unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell’indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti”.

Al comma 11 bis, precisa: “11 bis. Gli interventi di cui al presente articolo sono eseguiti ai sensi del d.p.r. n. 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle normative nazionali, regionali e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività urbanistico-edilizia, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 42/2004”.

Al comma 12, precisa: “12. Per i mutamenti della destinazione d’uso che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard. Il diverso uso all’interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e, comunque, il mutamento da cui non deriva la necessità di adozioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati, è soggetto ai titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del d.p.r. 380/2001, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali”.

Al comma 13, sentenza: “13. Il mutamento di destinazione d’uso, anche se attuato senza realizzazione di opere edilizie, comporta l’obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all’articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte

commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967 N. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (DIA) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale”.

Infine, il comma 15 statuisce: *“15. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro”.*

L'articolo 16 del D.P.R. N. 380/2001, al comma 1 stabilisce: *“10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)”.*

Ad avviso della Suprema Corte (sezione III penale, sentenze N. 42741 del 17 novembre 2008, N. 36844 del 22 settembre 2009, N. 39078 dell'8 ottobre 2009, N. 42178 del 3 novembre 2009 e N. 48924 del 21 dicembre 2009, Cassazione, sezione VI penale, sentenza N. 45492 del 27 dicembre 2010, Cassazione, sezione III penale, sentenza

N. 26728 del 7 luglio 2011 nonché Cassazione, sezione III penale, sentenza N. 535 del 28 febbraio 2013) ricorre, nel caso di alienazione separata, il reato di lottizzazione abusiva, fattispecie prevista dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001, secondo il quale: "*Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio*".

In particolare la Suprema Corte, con le richiamate sentenze e in conformità al proprio consolidato orientamento (consacrato nel 2001 da una pronuncia a sezioni unite che ha affermato che la nozione di "lottizzazione di terreni a scopo edilizio" deve intendersi estesa sino a comprendere qualsiasi forma di insediamento urbano, non autorizzabile o non legittimamente autorizzato, realizzato attraverso l'utilizzazione edilizia del territorio), ha ribadito: *"che il reato di lottizzazione abusiva è configurabile non soltanto nel caso in cui oggetto della condotta illecita siano terreni illegittimamente frazionati ma anche nel caso in cui si tratti di edifici già costruiti, in quanto l'alienazione frazionata dei singoli immobili, per il principio dell'accessione, è intimamente connessa al frazionamento in lotti del terreno su cui tali immobili sono stati edificati (sentenza 39078/2009); che la fattispecie della lottizzazione abusiva è configurabile anche in relazione ad un complesso*

immobiliare già edificato attraverso il cambio di destinazione d'uso rilevabile dalla stipula di contratti preliminari di compravendita, come quelli aventi ad oggetto unità abitative destinate a residenza privata e facenti parte di un complesso originariamente autorizzato per lo svolgimento di attività alberghiera, implicando comunque la vendita parcellizzata degli immobili il frazionamento delle aree su cui insistono (sentenza 42741/2008); *che l'acquirente di un terreno abusivamente lottizzato o di un'opera abusivamente costruita non può essere considerato, per ciò solo, estraneo al reato di lottizzazione abusiva, salva la possibilità di dimostrare di non essersi reso conto, in buona fede, di partecipare ad un'operazione illecita nonostante la normale diligenza adoperata nell'adempimento dei doveri di informazione e conoscenza. Pertanto l'acquirente che agisca scientemente ovvero che non abbia adoperato la normale diligenza concorre con il venditore nella consumazione del reato (sentenze 36844/2009, 39078/2009, 42178/2009 e 45492/2010); *che integra un contributo causale alla illecita condotta del venditore di un immobile o di un terreno abusivamente lottizzato il comportamento dell'acquirente che ometta di acquisire ogni prudente informazione circa la legittimità dell'acquisto, così ponendosi colposamente in una situazione di inconsapevolezza (sentenza 48924/2009); * che la semplice qualità di sub-acquirente non rende, per ciò solo, legittimo l'acquisto di un terreno o di un edificio oggetto di illecita operazione lottizzatoria, in quanto il sub-acquisto può costituire un sistema elusivo surrettiziamente finalizzato a vanificare le disposizioni legislative in materia di lottizzazione negoziale (sentenze 39078/2009 e 48924/2009); * che in tema di lottizzazione, il fatto che il notaio abbia garantito la commerciabilità del bene (o che l'istituto bancario abbia fatto eseguire una perizia per la concessione del mutuo) non determina una situazione di immediata evidenza di buona fede, trattandosi di accertamenti aventi diverse finalità, per cui il terzo acquirente versa in una situazione quanto meno di colpa, penalmente rilevante, quando non sia stato cauto ed attento nel verificare le previsioni urbanistiche e pianificatorie della zona (sentenze 26278/2011 e 535/2013)".

Tale orientamento è stato fatto proprio anche dai giudici amministrativi (Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza N. 5170/2010

del 3 agosto 2010).

Argomentando quanto stabilito dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001, può fondatamente ritenersi che l'alienazione separata delle diverse unità (tanto nel caso in cui l'unità a destinazione turistica resti di proprietà dell'originario titolare quanto nel caso in cui l'unità a destinazione alberghiera sia contestualmente trasferita a un ulteriore e diverso acquirente) sia nulla, trattandosi di trasferimento di bene realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo e, come tale, incommerciabile.

Si incapperebbe, pertanto, in ipotesi di nullità ai sensi del 2° comma dell'art. 1418 c.c..

A conferma di quanto sopra, si ricorda: "- la Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato dell'8 marzo 1985 "Prime note sulla L. 28 febbraio 1985 N. 47", ove si legge: "Prima di concludere l'esame dell'art. 17 è bene ricordare che, essendo stato espressamente abrogato (v. art. 2 legge in esame) l'art. 15 della legge n. 10/77 (Bucalossi), la dichiarazione dell'acquirente di essere a conoscenza della mancanza della concessione non elimina né la nullità del contratto, né la sua irricevibilità".

Da una lettura finale e complessiva dell'intero art. 17 si può ricavare che il legislatore ha inteso con esso dettare regole dirette a considerare gli immobili "abusivi" come assolutamente incommerciabili e, quindi, l'articolo in esame svolge una funzione dissuasiva in ordine ad ogni futura forma di abusivismo edilizio".

A rafforzare l'ipotesi si rimanda alla circolare del 1 marzo 1987 "La L. 28 febbraio 1985 n. 47 - Criteri applicativi" ed allo studio del Consiglio Nazionale del Notariato N. 508 del 16 febbraio 1993, ove si legge: "Ma proprio questa evenienza denota che l'interesse maggiormente protetto dalla L. 47 è quello della regolarità edilizia del manufatto e che l'incommerciabilità va quindi valutata come uno degli strumenti indiretti posti a tutela di tale regolarità, in aggiunta alle sanzioni penali e a quelle amministrative. Né maggior pregio sembra rivestire l'altro argomento di detta opinione, che fa leva sull'esigenza di dare al disposto formale della L. 47 una giustificazione autonoma ed a sé stante, a prescindere dalla tutela dell'interesse pubblico perseguito".

Anche la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici N. 2241/UL del 17 giugno 1995, va nella stessa direzione e testualmente afferma: "l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa; mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale".

Infine, nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato N. 5389/C, si chiarisce che per la validità degli atti notarili aventi per oggetto beni o diritti immobiliari debbono sussistere due requisiti: uno di carattere formale e l'altro di carattere sostanziale.

Quanto al primo (cd. "requisito formale"), si rileva che la legge

prescrive che nell'atto notarile, a pena di nullità, debbono essere menzionati gli estremi del titolo abilitativo (con precisazione che per gli interventi anteriori al 1° settembre 1967 è valido l'atto nel quale anziché gli estremi della licenza sia riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella quale venga attestato per l'appunto l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione sin da data anteriore al 1° settembre 1967).

Quanto al secondo (cd. "requisito sostanziale"), lo Studio in parola afferma: "Affinché sia valido, l'atto notarile deve anche avere per oggetto edifici commerciabili ossia dotati dei requisiti minimi di regolarità urbanistica senza i quali gli stessi debbono ritenersi "totalmente abusivi" e come tali incommerciabili".

L'unica possibilità concreta di "divisione" potrebbe riguardare l'abitazione censita al catasto urbano del Comune di Paola (CS), foglio di mappa N. 26, particella 754, sub. 8, la quale trattandosi, per l'appunto, di un'unità indipendente potrebbe essere venduta separatamente; sulle unità collabenti, invece, si argomenterà ampiamente spiegando che trattasi di immobili da cassare in catasto, per i quali si sta già operando.

In merito all'unità immobiliare censita come abitazione, si tratta di un bene derivante da una vendita presumibilmente separata (sulla validità del certificato di abitabilità N. 4914, del 07/03/2003, si esprimono forti perplessità), per la quale conviene tenerla unita al complesso "albergo e pensioni (con fine di lucro)", per non aggravare

una situazione in odore di difformità.

L'ultima considerazione riguarda i mobili e gli arredi di proprietà della società ██████████ che devono essere intesi come parte integrante del complesso turistico-ricettivo e che contribuiscono alla determinazione del valore probabile di mercato del bene.

Nel caso specifico, infatti, gli arredamenti e le attrezzature sono da considerarsi veri e propri "beni strumentali" che concorrono pienamente alla determinazione del fatturato dell'azienda.

Pensare di procedere ad un'eventuale alienazione separata dei beni mobili risulterebbe un'operazione irrazionale per due ordini di motivi.

Il primo è insito in quello che finora è stato sostenuto, ovvero il complesso turistico necessita degli arredi e dei beni mobili presenti per il funzionamento, vendere i beni mobili abbatterebbe il fatturato dell'azienda a meno di integrare con nuove attrezzature.

Il secondo aspetto consta nella qualità e natura degli arredamenti, trattasi in genere di "beni strumentali" ammortizzati dall'azienda che, quindi, hanno una certa età.

Procedere ad una vendita separata significherebbe sminuirne, se non abbatterne il valore (a meno, forse, delle attrezzature della cucina), in quanto non si tratta di arredi "freschi" ed anche la tipologia e la quantità si rivolge ad una clientela di nicchia (nessuno è interessato a comprare decine di letti, comodini, armadi etc a meno di non procedere ad una vendita al dettaglio con una durata smisurata in

termini di tempo ed impegno e con la probabilità che la gran parte della merce resti invenduta).

In conclusione, quindi, per quanto sopra ampiamente argomentato il lotto deve intendersi unico e non divisibile.

QUESITO N. 6

Dica lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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 alla procedura di concordato

Da quanto si evince dalla documentazione raccolta, con precipuo riferimento al complesso immobiliare, è possibile affermare che, con "Contratto di locazione alberghiera" redatto con scrittura privata del 20/04/2015, della durata di anni 9 (con possibilità di rinnovo per uguale periodo) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Lamezia Terme il 21/04/2015, al N. 634-serie 3T, con un canone annuo minimo stabilito in € 225.000,00 (ovvero almeno pari al 15% del fatturato) [REDACTED] - locatore - con sede legale [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo Amministratore [REDACTED] il quale agiva in forza dei poteri statutari equali altresì concessi con deliberazione di assemblea della Società in data 7 marzo 2015, locava alla società [REDACTED] - conduttore - con sede legale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo amministratore unico e legale [REDACTED] il quale agiva in forza dei poteri statutari e quali altresì concessi con

deliberazione di assemblea della Società in data 6 marzo 2015; l'immobile costituito dal complesso turistico ricettivo denominato [REDACTED] (altrimenti detta [REDACTED] [REDACTED] attrezzato, per l'esercizio dell'attività ricettiva, ed in particolare del compendio immobiliare, che giace su un terreno di circa 10 ettari identificato nel catasto del Comune di Paola come segue: al foglio 26, particella 74, sub 1; al foglio 26, particella 74, sub 2; al foglio 26, particella 74, sub 4; al foglio 26, particella 74, sub 5; al foglio 26, particella 74, ente urbano, con vincolo a destinazione ricettivo alberghiera **(vedi allegato D)**.

Nello specifico, il contratto di affitto riporta le seguenti informazioni: "Premesso che [REDACTED] è proprietaria e possessore di un villaggio turistico residence alberghiero (denominato Villaggio Bahia) sito in Paola, C.da Deuda (altrimenti detta C.da [REDACTED] [REDACTED] attrezzato per l'esercizio dell'attività ricettiva, ed in particolare del compendio immobiliare, che giace su un terreno di circa 10 ettari, composto da: numero 5 appartamenti monolocale (da mq 24, circa cadauno), numero 10 appartamenti monolocale mansarda (da mq 24 circa cadauno), numero 123 appartamenti bilocali (da mq 32 circa cadauno), numero 28 appartamenti bungalow in muratura (da mq 36 circa cadauno), numero 16 appartamenti trilocali (da mq 45 circa cadauno), numero 56 camere hotel (da mq 18 circa cadauna), numero 5 appartamenti (da mq 22 circa cadauno), locali ufficio di ricevimento, zona sosta camper con numero 80

postazioni, numero 2 campi da tennis recintati, numero 1 campo da basket recintato, numero 1 campo da beach volley recintato, numero 1 campo da calcetto (a cinque) recintato, numero 2 campi da bocce, parco giochi, anfiteatro, piscina su tre livelli da 900 mq circa nel totale, locali bar, locali cucina ristorante, locali market ad uso interno al villaggio, locali ricezione; gli appartamenti sono arredati ed attrezzati come da distinti, allegati, inventari per ciascuna loro tipologia, nonché di complessiva biancheria unitariamente inventariata, e così i locali bar, cucina ristorante, market e ricezione, nonché le aree e cosiddette attrezzature esterne, in relazione a cui, del pari, sono redatti ed allegati distinti inventari; il compendio immobiliare è stato edificato in base alle concessioni edilizie n. 9494, n. 11163, n. 1981, rilasciate dal Comune di Paola rispettivamente in data 29 dicembre 1978, 28 maggio 1986 e 19 febbraio 1990, e si trova nello stato attuale in base anche a successivi interventi regolarmente denunciati ed assentiti in base alla normativa vigente; esso è in particolare identificato nel catasto del Comune di Paola come segue: al foglio 26, particella 74, sub 1; al foglio 26, particella 74, sub 2; al foglio 26, particella 74, sub 4; al foglio 26, particella 74, sub 5; al foglio 26, particella 74, ente urbano, con vincolo a destinazione ricettivo alberghiera, e comunque, nel suo intero, è tutto quello ricompreso nella delimitazione in giallo della planimetria allegata; [REDACTED] [REDACTED] con il presente contratto intendono costituire rapporto di locazione conduzione, ad uso alberghiero turistico ricettivo, del compendio immobiliare attrezzato di cui sopra, e stipulare dunque il

contratto relativo; TUTTO CIO' PREMESSO le Parti convengono e stipulano quanto segue: Articolo 1: Premesse ed allegati – 1.1 Le premesse e gli allegati sottoscritti dalle parti, costituiscono parte integrante del presente Contratto. Articolo 2: Oggetto del contratto – 2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'intero complesso immobiliare a destinazione ricettiva di proprietà del primo, composto, dotato ed attrezzato come in premessa. Articolo 3: Durata, decorrenza e termine del contratto. La durata della locazione è stabilita in anni nove dalla data odierna, con possibilità di rinnovo per uguale periodo in difetto di disdetta a norma di legge. Il rapporto locatizio, ed il conseguente obbligo per il locatore di pagare il canone, decorreranno senz'altro, anche in attesa che il conduttore si doti delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività ricettiva cui l'oggetto, della locazione è destinato. Ad ogni scadenza successiva: alla prima, il contratto si rinnoverà di nove anni in nove anni, salvo diniego di rinnovo, secondo i termini della L. 392/78 previsti per la locazione alberghiera. Alla fine della locazione, nell'eventualità che il Locatore intenda nuovamente concedere in locazione l'immobile dopo aver dato disdetta al Conduttore, quest'ultimo avrà diritto di prelazione, con gli effetti stabiliti dalla legge. Articolo 4: Canone -4.1 Il canone annuo di locazione è determinato in misura del 15% del fatturato al netto dell'Iva di tutti i ricavi del conduttore riferiti all'esercizio annuale del villaggio oggetto di contratto, con un minimo garantito annuo pari a € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00), oltre IVA nella misura di legge. Al fine della determinazione del 15%, del detto

fatturato", nel fatturato stesso si intendono compresi, a titolo di esempio, i ricavi per prestazioni alberghiere/ricettive di qualsiasi natura concernenti il villaggio e/o anche i corrispettivi [REDACTED] riceverà e/o avrà diritto di ricevere per la eventuale concessione a terzi del godimento della struttura immobiliare di cui trattasi o di sue singole parti (anche per effetto di sublocazione, totale e/o parziale, ove consentita), nonché ai sensi di quanto previsto nel successivo art. 9, ed eventuali diverse tipologie di ricavi derivanti da nuove ipotesi di servizi attivati successivamente nel villaggio, esclusi i proventi non derivanti dall'attività tipica relativa a questo. 4.2 In particolare, il canone annuo di cui al paragrafo 4.1 che precede, limitatamente al minimo garantito, sarà aggiornato annualmente a far data dal 4° anno di rapporto, sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'I.S.T.A.T. nella misura del 75% consentita dalla Legge 392/78 giusta quanto ivi disposto. L'indice base di riferimento sarà quello del terzo anno successivo alla decorrenza del contratto. Il canone annuo sarà pagato come segue: mediante cinque rate (da euro 45.000,00 quarantacinquemila/00, oltre IVA come per legge, cadauna), da pagarsi entro il giorno 10 dei mesi di luglio, agosto settembre, ottobre e novembre, quanto al minimo garantito; entro il termine di legge per l'approvazione del bilancio consuntivo [REDACTED] verrà calcolato, sulla base del bilancio approvato, il canone pari al 15% del fatturato dei ricavi dipendenti dalla struttura ottenuti nell'anno precedente, e dedotto da esso quanto anticipato dalla conduttrice a titolo di minimo garantito, la

differenza verrà versata fa conguaglio entro i trenta giorni successivi. In ogni caso il conduttore dovrà rendicontare il proprio fatturato al locatore, che avrà diritto di accesso ed ispezione nei confronti delle fatture di [REDACTED] dei relativi registri IVA inerenti alle sole operazioni attive, sempre concernenti la struttura; il Conduttore si impegna al riguardo a tenere separate indicazioni dei ricavi relativi alla struttura (con sezionali registri IVA vendite). Ai fini della determinazione del canone primo anno sarà inteso quello dalla data odierna al 31 dicembre 2015, quindi si terrà conto di ogni successivo anno solare, e ultimo anno sarà inteso quello dal 1° gennaio al 31 dicembre immediatamente precedenti rispetto alla data di effettiva cessazione del contratto. Articolo 5: Assicurazione - 5.1 Il Conduttore dà atto che il villaggio è assicurato e si impegna a segnalare prontamente al locatore ogni pregiudizio utile all'attivazione della garanzia. Articolo 6: Consegna e restituzione dell'Immobile 6.1 consegna del compendio immobiliare attrezzato come in premessa avviene contestualmente alla stipulazione del presente contratto. 6.2 Al momento in cui il Conduttore riconsegnasse per qualsiasi motivo l'immobile al Locatore, le parti dovranno redigere in contraddittorio un verbale volto a raffigurare lo stato dell'Immobile con arredi e quant'altro necessario. 6.3 E' inteso che il Conduttore sarà tenuto a custodire e a conservare con la massima cura se diligenza immobile da esso condotto in locazione e a rilasciarlo, al termine del rapporto locatizio, nelle medesime condizioni previste nel verbale di consegna, salvo il normale degrado d'uso. Articolo 7 - Destinazione dell'Immobile 7.1 Il

Conduttore dovrà servirsi dell'immobile esclusivamente per lo svolgimento dell'attività alberghiera/residence ricettiva e delle attività con essa connesse. Per l'intera durata del Contratto, il Conduttore si obbliga a non effettuare mutamenti, anche in parte ed anche solo temporaneamente, di tale destinazione.

Articolo 8 - Spese di manutenzione

8.1 Spese di manutenzione ordinaria - Le Parti convengono che le spese di manutenzione ordinaria saranno integralmente a carico del Conduttore.

8.2 Spese di manutenzione straordinaria - Le parti convengono che le spese di manutenzione straordinaria saranno integralmente a carico del Locatore.

8.3 Modalità di esecuzione della manutenzione - Le opere di manutenzione ordinaria spettanti per contratto al Conduttore dovranno essere tempestivamente eseguite a cura e spese di quest'ultimo. Lo stesso per le opere di manutenzione straordinaria spettanti al Locatore.

8.4 Adeguamenti - Il Locatore è tenuto a mantenere l'Immobile ed i suoi accessori e pertinenze in regola con tutte le applicabili prescrizioni di legge e normative regolamentari relative agli obblighi incombenti ai proprietari di immobili in virtù di tale loro qualità, indipendentemente dall'attività esercitata nell'Immobile. Il Locatore è tenuto ad effettuare gli adeguamenti o trasformazioni richiesti da leggi, o regolamenti.

Capitolati impianti - È onere del Locatore di consegnare al Conduttore sintetici capitolati inerenti la manutenzione e la conduzione degli impianti. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica è

altresì allegata al contratto. Articolo 9: Divieto di sublocazione e cessione del Contratto. Fatto salvo quanto previsto dalla legge, il Conduttore non potrà sublocare, in tutto o in parte, immobile o cedere, in tutto o in parte, il presente Contratto, se non previo consenso scritto del Locatore. In deroga: fa quanto stabilito nel presente articolo, il Conduttore potrà solo sublocare a terzi spazi o vetrine tesi a pubblicizzare o vendere oggetti tipici, di profumeria, di bigiotteria, o di vestiario, all'interno ed alla clientela dell'albergo. È inteso, comunque, che i contratti inerenti tali sublocazioni non potranno avere durata superiore a quella stabilita tra le parti del presente contratto, e che, in ogni caso, sia che si tratti di sublocazione, sia che si tratti di cessione di contratto, il conduttore oggi stipulante non sarà comunque liberato dalle obbligazioni assunte con il presente contratto.

Articolo 10: Altri obblighi del Conduttore – 10.1 Il Conduttore è espressamente tenuto: a) A consentire al Locatore di compiere accertamenti con cadenza annuale, anche mediante l'accesso all'immobile, relativamente all'adempimento da parte del Conduttore degli obblighi posti a suo carico nel presente contratto, accordandosi con il Conduttore sui tempi e modi delle visite. b) Ad astenersi dall'adottare qualsiasi iniziativa che, ancorché diretta a produrre un aumento della redditività dell'immobile, abbia per effetto l'assoggettamento del Locatore a responsabilità nei confronti di terzi, ivi inclusi qualsiasi pubblica amministrazione, ente, associazione di ogni genere. c) A manlevare e tenere indenne il Locatore da qualsiasi pretesa di terzi a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla

conduzione dell'immobile da parte del Conduttore. d) A manlevare e tenere indenne il Locatore delle conseguenze di ogni violazione di leggi o provvedimenti amministrativi risultante da azioni od omissioni del Conduttore nella conduzione dell'immobile. e) A provvedere in tempi ragionevoli alla manutenzione ordinaria; f) Il Conduttore non potrà apportare all'immobile addizioni, modifiche rilevanti o migliorie se non previa espressa approvazione scritta del Locatore, tale autorizzazione, tuttavia, non «potrà essere negata se non per ragionevoli motivi. In mancanza del previo consenso scritto da parte del Locatore, il conduttore dovrà rimuovere a proprie spese tutte le addizioni e modifiche rilevanti effettuate durante il rapporto locatizio e procedere alla rimessa in pristino dell'immobile. Il Conduttore avrà diritto, nell'ipotesi di consenso scritto del Locatore, al rimborso delle spese sostenute per le modifiche e/o migliorie e/o addizioni effettuate all'Immobile o (a scelta del conduttore stesso) all'aumento di valore che, con le predette modifiche e/o migliorie e/o addizioni, il Conduttore avrà arrecato, le quali resteranno, acquisite in proprietà al Locatore. Articolo 11: Altri obblighi del Locatore – 11.1 Nel caso in cui, per fatto del Locatore, l'immobile locato sia e/o debba essere trasferito a terzi, in tutto, o in parte, a titolo oneroso, l'immobile locato, al Conduttore compete diritto di prelazione, e, in caso di violazione della prelazione, diritto di riscatto, secondo le modalità e con gli effetti stabiliti dalla L. 392/78. 11.2 In caso di alienazione dell'immobile da parte del Locatore, l'efficacia e l'opponibilità del contratto di locazione nei confronti dell'acquirente, sono stabilite in conformità alla legge.

L'alienazione, anche parziale, dell'immobile, ove in ipotesi consentita dalla normativa urbanistica vigente, non comporta comunque la liberazione del Locatore (o di suo avente causa) nei confronti del Conduttore. Articolo 12: Comunicazioni - Le Parti contraenti concordano a che tutte le comunicazioni, comunque relative al presente accordo, avranno valore soltanto ove vengano fatte per iscritto a mezzo di raccomandata A.R. con effetto dal momento della spedizione qualora questa sia stata preceduta da trasmissione del testo a mezzo pec, se al Locatore, all'indirizzo della sede come sopra dichiarata (pec come da camerale) e se al Conduttore, all'indirizzo della sede come sopra dichiarata (pec come da camerale). 12.2 Gli indirizzi riportati al paragrafo 12.1 che precede devono intendersi anche i rispettivi domicili eletti dalle Parti per tutte le comunicazioni, anche processuali. Articolo 13: Miscellanea - 13.1 Le Parti riconoscono e danno atto che il presente contratto è e sarà integralmente regolato dalla L. 392/78, che espressamente le Parti stesse ritengono applicabile; ai rapporti tra di loro intercorrenti, quanto detta applicazione ha avuto la sua esplicita importanza nella negoziazione dell'accordo quadro e del corrispettivo della locazione riconosciuto al Locatore. Nel caso in cui si realizzassero condizioni perché al conduttore sia riconosciuta indennità per perdita dell'avviamento, sarà considerato come canone da porre base del calcolo della detta indennità, quello dell'ultimo anno contrattuale. 13.2 Oneri di registrazione e spese, nella misura di legge, faranno carico per il 50% a ciascuna delle Parti. 13.3 In merito alla disciplina fiscale del presente

contratto, le Parti dichiarano di volere optare per la dichiarazione dell'IVA nei modi ordinari, sussistendone tutti i presupposti di legge. Articolo 14 Modifiche Nessuna modifica al presente Contratto avrà valore tra le Parti contraenti se non risulterà espressamente da atto scritto, alla quale forma le Parti stesse attribuiscono carattere di essenzialità ciò ai sensi dell'art. 1352 c.c.. Articolo 15 Controversie Qualsiasi controversia relativa al presente Contratto, ivi incluse quelle relative alla sua validità, modifica, interpretazione ed esecuzione, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Paola, sede dell'immobile locato. Letto confermato e sottoscritto in triplo originale, uno per parte, più uno per la registrazione. Lamezia Terme, lì 20/04/2015" **(vedi allegato H).**

QUESITO N. 7

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili.

I beni trattati nella presente relazione costituiscono un complesso autonomo ed indipendente, a destinazione turistico-alberghiera, allocato in prossimità della fascia costiera tirrenica, nel territorio comunale di Paola (CS).

L'estensione complessiva del complesso è pari a 101.026 (in realtà la superficie acquistata complessivamente dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma 96 mq sono da sempre occupati da altra ditta, estremo Nord-Est che di fatto ne esercita un usucapione improprio); la superficie edificata, intesa come impronta a terra, è pari a mq 12.162,09, mentre l'area totale edificata (piano terra + livelli a seconda della tipologia) mq 14.996,83,

eliminando le aree che sono state definite abusive, si conta la superficie edificata, intesa come impronta a terra, è pari a mq 10.273,90, mentre l'area totale edificata (piano terra + livelli a seconda della tipologia) mq 13.108,64, la piscina sviluppa una superficie complessiva di mq 763,94, i campi da gioco coprono una superficie complessiva di mq 4.134,31, il verde attrezzato si estende per complessivi mq 8.025,37, il verde (in generale) per 50.093,90 più l'area di sedime dove risultavano ubicate le porzioni abusive di mq 1.888,19 per un totale di area verde pari a mq 51.982,09, i parcheggi coprono un'area complessiva di mq 5.775,85 ed, infine, le strade si sviluppano per complessivi mq 20.070,54 **(vedi allegato B)**.

Come detto, il perimetro esterno è totalmente delimitato da recinzione di varie tipologie che descrivono perfettamente i contorni della proprietà; l'accesso principale si esplica da Sud, grazie ad un grande "invito" ricavato su via Agave che conduce ai cancelli metallici d'ingresso.

Lo sbocco a mare è offerto da un sottopasso, settore Sud-Ovest, nomato via Plimenzì (strada pubblica).

Dai controlli effettuati e da quanto dichiarato espressamente dal rappresentante [REDACTED] la gestione dei cespiti è effettuata direttamente dall'attuale società locataria del complesso immobiliare, ossia dalla [REDACTED] - conduttore - con sede legale [REDACTED] che si occupa del decoro dell'intera struttura turistico-ricettivo **(vedi allegato J)**.

*13 del 28.3.1985 gli immobili oggetto dei contributi previsti dalla medesima legge sono vincolati dalla destinazione indicata nei decreti di concessione per un periodo di anni quindici a partire dalla data dei decreti stessi la società [REDACTED] ha dichiarato di vincolare in favore della Regione Calabria con sede in Catanzaro con partita iva n. 80002770792, gli immobili meglio descritti nel quadro b) alla destinazione di attrezzature ricettive turistiche per un periodo di anni 15 dalla data di stipula dell'atto stesso" **(vedi allegato E).***

Dal punto di vista urbanistico, il territorio sul quale è localizzato [REDACTED] è inserito, secondo quanto previsto nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Calabria N. 1068, del 22/08/1986 e successive modifiche ed integrazioni, in "zona TC, terziaria per campeggi", tranne per l'area in cui insistono i depuratori, settore Sud-Ovest, che è individuata come "zona E3, di riqualificazione e tutela ambientale" **(vedi allegato I).**

Secondo quanto previsto dall'articolo 37 relativo alle norme collegate al PRG, la zona ha le seguenti potenzialità urbanistiche: "*Art. 37 - ZONA TC, TERZIARIA PER CAMPEGGI - Campo di applicazione: Area in prossimità della costa Sud, già parzialmente occupata e gestita per accogliere il turismo fornito di ricovero autonomo (tenda, camper, roulotte) o da ospitare in bungalow, per la quale il PRG prevede il miglioramento della viabilità di collegamento con la strada statale e col centro urbano, oltre che la rinaturalizzazione e la dotazione di parcheggi pubblici dell'intorno. Attuazione: Tutti gli interventi ammessi nella zona possono essere realizzati direttamente con concessione, ma deve comunque essere assicurata la quota di aree per l'urbanizzazione primaria prescritta. Possono essere realizzati gli interventi da*

6 a 11, da 13 a 17, 19, 20, 23 e 24. Destinazione d'uso: La destinazione d'uso specifica è la ricettività nella modalità b5. **Destinazione d'uso compatibili:** terziaria dl e d6 nel limite di 1/10 di Sf, residenza nel limite di un alloggio con $Su \leq mq\ 150$ ogni 3 ha indivisibili di Sf; attrezzature per la viabilità g2, g3, g6, g9 nell'ambito della superficie di S1. Per gli immobili esistenti alla data di approvazione della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale sono ammesse, le destinazioni d'uso di cui alla lettera d) dell'art. 5 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, a condizione che vengano soddisfatti i minimi regolamentari per i parcheggi, movimento veicolare e il verde pubblico. Per gli immobili esistenti alla data di approvazione della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale è ammessa la realizzazione a servizio delle attività di cui alle lettere b) e d) dell'art. 5 delle presenti N.T.A. di spazi recintati e/o delimitati in modo rimovibile per meglio espletare dette attività con un limite massimo pari alla superficie coperta o già adibita alle menzionate attività. Per gli immobili esistenti alla data di approvazione della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale sono ammesse le destinazioni d'uso classificate b) all'art. 5 delle presenti N.T.A., a condizione che vengano rispettati i regolamentari per i parcheggi, movimento veicolare e verde pubblico. **Indici urbanistici:** $Uf \leq 0,025\ mq/mq$; $Sf \geq mq\ 10.000$; $Sl \geq 20\% Sf$, per parcheggi (con superficie filtrante e alberature) e verde, non monetizzabili. **Indici edilizi:** $Rc \leq 1/40$; $H \leq m\ 4$; $Dc=Ds \geq m5$; **Aree scoperte:** Tutte le aree private scoperte debbono prevedere almeno il 50% di superficie a verde con obbligo di impianto arboreo in appezzamenti superiori a mq 80 di superficie filtrante”

(vedi allegato II).

Secondo il suddetto PRG, l'area è in massima parte sottoposta a: “Componenti territoriali areali assoggettate a misura minima di salvaguardia (L.R. 23/90)”; limite di rispetto stradale, limite di rispetto dalla ferrovia; limite di edificabilità (rispetto ferroviario) **(vedi allegato**

II.

Infine, il vincolo sicuramente più importante è quello che scaturisce dal D.M. 21/09/1984, ripreso, per come detto, dalla Legge Regionale N. 23/90,

Per le aree assoggettate a "misure minime di salvaguardia" infatti, l'articolo 6 della L.R. 23/90 prevede: "Componenti territoriali assoggettate a misure minime di salvaguardia. 1. Fatti salvi i maggiori vincoli statali e fino all'adozione di uno strumento di pianificazione regionale avente i contenuti e le caratteristiche di cui al comma 1 dell' articolo 1, alle seguenti componenti territoriali si applicano le misure di salvaguardia di cui al successivo articolo 7: a) i territori ricadenti in una fascia compresa tra la linea di battigia e la linea di quota di 150 metri sul livello del mare, in ogni caso di larghezza non inferiore a metri 300 e non superiore a metri 700; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; d) le montagne per la parte eccedente i 1000 metri sul livello medio del mare; e) i territori coperti da foreste e da boschi e) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; f) le zone di interesse archeologico, individuate a norma della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e quelle di cui siano individuati i reperti, nonché una fascia di protezione di 10 metri dal loro perimetro esterno per le zone A e B, di metri lineari 50 per le zone C ed F, di metri lineari 100 per le altre zone; g) gli insediamenti urbani storici inclusi in elenchi approvati con deliberazione

della Giunta regionale; h) le torri costiere, i castelli e le cinte murarie di cui alla legge regionale 26 gennaio 1987, n. 3, ed all'elenco allegato alla presente legge sotto la lettera a), nonché una fascia di protezione di 10 metri dal loro perimetro esterno per le zone A e B, di metri lineari 50 per le zone C e F, di metri lineari 100 per le altre zone; i) i monumenti bizantini di cui all'elenco allegato alla legge sotto la lettera b), nonché una fascia di protezione di 10 metri dal loro perimetro esterno per le zone A e B, di metri lineari 50 per le zone C e F, di metri lineari 100 per le altre zone; l) le zone agricole terrazzate di cui alla legge regionale 11 agosto 1986, n. 34, e ivi catastalmente individuate nei Comuni di Bagnara, Scilla e Seminara; m) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; n) i comprensori ecologici - termali di cui all'articolo 11 della legge regionale 3 settembre 1984 n. 26; o) le singolarità geologiche e geotettoniche incluse in elenchi approvati con delibera della Giunta regionale; p) le zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; q) i parchi e le riserve naturali e regionali, i territori di protezione esterna dei parchi; r) le zone soggette a frana e dissesto incluse in elenchi approvati con deliberazioni della Giunta regionale; s) le cose e le località incluse negli elenchi di cui all'articolo 2 della legge 29 giugno 1939, N. 1497. 2. Fatto salvo quanto disposto dalla legge 431/1985 e legge 1497/1939, non sono soggette a misure minime di salvaguardia di cui all'articolo 7 ancorché ricadenti negli ambiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed n) del comma 1: a) le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali comunali in zone C, D, F, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, purché comprese in programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977 N. 10. Sono obbligati a dotarsi di piani pluriennali di attuazione tutti i Comuni di cui all'elenco riportato alla legge regionale N. 15/1979; i restanti Comuni hanno facoltà di dotarsi del

piano pluriennale di attuazione. Il vincolo continuerà ad applicarsi per i Comuni che saranno obbligati all' adeguamento dei piani regolatori generali; c) le aree ricomprese nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971 N. 865, nei Comuni privi di strumenti urbanistici generali conformi al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; d) le aree ricadenti in piani attuativi redatti ai sensi delle leggi vigenti regolarmente approvati alla data di entrata in vigore della presente legge; e) le aree incluse nei piani regolatori degli agglomerati industriali approvati, limitatamente a quelle aree dotate di opere di urbanizzazione già approvate e finanziate alla data di entrata in vigore della presente legge. 3. Fatta salva ogni competenza statale e quanto disposto dalla legge 431/1985 e legge 1497/ 1939, per i Comuni dotati di piano regolatore generale le norme di salvaguardia previste dalla presente legge non si applicano oltre la data del 31 luglio 1991. Per i Comuni che, pur dotati di piano regolatore generale siano obbligati all' adeguamento degli stessi le norme di salvaguardia previste dalla presente legge continueranno ad applicarsi sino alla definitiva approvazione del piano adeguato”.

Inoltre, l'articolo 7 della suddetta L.R. 23/90 stabilisce:
“ARTICOLO 7 Misure minime di salvaguardia 1. Nelle componenti territoriali di cui all' articolo 6 sono ammessi esclusivamente: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, nonché, con l'eccezione delle componenti territoriali di cui alle lettere f), g), h) ed i) del comma 1 dell'articolo 6, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino ad un massimo del 5 per cento della volumetria esistente alla data del 31 dicembre 1986, per i manufatti legittimamente esistenti; b) gli interventi di manutenzione, conservazione, consolidamento e ripristino ambientale, che non alterino l'assetto idrogeologico ed ambientale; c) gli interventi di

realizzazione di sentieri e di percorsi di accesso e di altri servizi minimi complementari, finalizzata alla fruizione turistica naturalistica culturale, purché non comportino tagli di alberi, opere di scavo e di riporto di terra, ed altre opere che possano alterare l'assetto idrogeologico ed ambientale; d) l'utilizzazione agricola del suolo, ivi compresa l'attività di allevamento nonché la realizzazione di strade poderali e di poderali e di annessi rustici strettamente funzionali alla conduzione del fondo, per i terreni ricadenti nelle zone agricole definite come tali dagli strumenti di pianificazione e comunque aventi utilizzazione agricola in atto alla data del 31 dicembre 1986, fermo restando che per le componenti territoriali di cui alle lettere l), o) e p) del comma 1 dell' articolo 6 è vietato qualsiasi mutamento delle qualità colturali in atto alla predetta data del 31 dicembre 1986, e che per la componente territoriale di cui alla lettera e) del citato comma 1 dell'articolo 6 sono consentiti solamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione e le opere di bonifica, antincendio e di conservazione in conformità ad ogni prescrizione vigente in materia; e) la realizzazione di piccoli impianti tecnici, quali cabine elettriche, serbatoi d' acqua per lo spegnimento di incendi e simili con l'eccezione delle componenti territoriali di cui alle lettere f), h), i), o) e r) del comma 1 dell' articolo 6.

6. 2. Nelle componenti territoriali di cui appresso, fatte salve prescrizioni più ristrettive, valgono le seguenti prescrizioni: a) sugli arenili e sulle sponde demaniali dei laghi e dei corsi d'acqua, non sono ammesse costruzioni stabili; b) nelle aree adiacenti agli arenili demaniali sono ammesse strutture precarie stagionali di servizio al godimento turistico balneare in ogni caso non residenziali, ed a condizione che non sia precluso il libero accesso al mare; c) i percorsi e sentieri di accesso agli arenili demaniali non possono essere preclusi al libero accesso. I parcheggi necessari a garantire l'accessibilità agli arenili demaniali devono essere realizzati al di fuori della fascia costiera di metri 150

dalla battaglia. Le strutture precarie esistenti al 31 dicembre 1986 devono essere arretrate secondo i medesimi criteri, salvo che non sia dimostrata la assoluta indisponibilità di spazio; 3. Le misure minime di cui al presente articolo sono immediatamente prevalenti sugli strumenti di pianificazione urbanistica regionale e sub regionale vigenti e costituiscono indirizzo per gli strumenti urbanistici in corso di formazione”.

Il comune di Paola, però, con deliberazione di Consiglio Comunale N. 03, del 24/03/2017, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con annesso Regolamento Edilizio e Urbanistico, in ottemperanza all'art. 27 della Legge Regionale N. 19 del 2002 e ss.mm.ii. ed in tal caso, l'area sulla quale sorge il [REDACTED] è così identificata: la zona inferiore dell'edificio, ossia versante occidentale è individuata in "Ambito a edificazione satura (Piani attuativi approvati)"; la porzione centrale dell'edificio, subito a monte dell'accesso su via Agave, è classata in "Ambito fascia costiera interna ai 300 ml dal demanio marittimo (come da definizione di QTR) da destinare a verde pubblico privato", ed infine, la porzione superiore è individuata "ambito di verde urbano e periurbano" **(vedi allegato I)**.

Ovviamente, così per come già specificato nel caso del PRG, il sito è sottoposto ad una serie di vincoli, proposti nel PSC in particolare: Ambito di rispetto del demanio marittimo (Rdm) e Ambito di Rispetto ferroviario (Rf).

Le norme tecniche a corredo del PSC, per tali ambiti statuiscano: *"Art. 88 - Territorio urbanizzato (Tavola P.3.2) 1. Per territorio urbanizzato si intende il raggruppamento di tutte le aree in cui sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria quali rete stradale, rete di distribuzione elettrica, rete del gas,*

dell'acquedotto e della fognatura nonché di aree di sosta e parcheggio, di aree a verde sistemato e degli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti. All'interno di questo territorio ricadono aree caratterizzate da acclività prossime al 35% (Tavola G.12 - Sottoclasse 3c), in riferimento alle quali occorre attuare accorgimenti tecnici, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e delle zone circostanti, in coerenza con quanto indicato all'interno dello specifico studio geomorfologico. Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti. 2. *Ambito storico* - Tale ambito si riferisce al centro storico, nucleo di antica formazione che riveste particolare interesse storico-monumentale, vista la presenza di edifici ed elementi architettonici di notevole rilevanza, che pertanto necessita di particolari cautele e di rigore analitico nella definizione degli interventi consentibili e di quelli auspicabili per il miglioramento dello stato di conservazione e di efficienza generale. In tale ambito, ogni intervento è subordinato a preventiva approvazione di un Piano di Recupero e, contestualmente, di un Piano del Colore (legge 457/78). A tal proposito si recepisce il Piano di Recupero vigente, fermo restando quanto di seguito prescritto. In tale ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte I, interventi di: - manutenzione ordinaria (art. 14); - manutenzione straordinaria (art. 15); - restauro scientifico (art. 16); - restauro e risanamento conservativo (art. 17); - ripristino tipologico (art. 18); - miglioramenti tecnologici (art. 49 della L.R. 16/04/2002, n. 19); - ristrutturazione edilizia (art. 19). Le destinazioni d'uso consentite sono: - residenza (art. 28, comma 1); - **attività ricettive (art. 28, comma 2)**; - residenza collettiva (art. 28, comma 3); - esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4); - medio-piccole strutture di vendita (art. 28, comma 5.a); - pubblici esercizi (art. 28, comma 7); - locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10); - piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11); - artigianato di servizio (art. 28, comma 13); - attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19); - attrezzature per il verde (art. 28, comma 21); - attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma

23); - attrezzature culturali (art. 28, comma 27). 3. **Ambito a edificazione saturata (Piani attuativi approvati)** Tale ambito investe le aree interessate dai Piani attuativi approvati e convenzionati (piani di lottizzazione e piani particolareggiati), dal Programma di Recupero Urbano approvato e dal Piano di Protezione Civile approvato. In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti strumenti attuativi; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dagli stessi. In particolare, con riferimento al Piano di Protezione Civile, per come indicato dall'art. 24 della L.R. 16/04/2002, è stata prevista la disposizione di specifiche misure per le popolazioni colpite da eventi calamitosi, nonché l'individuazione di aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse. A tal proposito, è stato recepito il Piano per l'emergenza Idrogeologica vigente. Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i predetti Piani, in tali aree dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'ambito residenziale a edificazione diffusa. 4. **Ambito residenziale di riqualificazione (...omissis...)** Art. 89 - Territorio urbanizzabile (Tavola P.3.2) 1. Per territorio urbanizzabile si intende il raggruppamento di tutte le aree ancora parzialmente o interamente libere dall'edificato e dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. All'interno di questo territorio ricadono aree caratterizzate da acclività prossime al 35% (Tavola G.12 - Sottoclasse 3c), in riferimento alle quali occorre attuare accorgimenti tecnici, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e delle zone circostanti, in coerenza con quanto indicato all'interno dello specifico studio geomorfologico. Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti. 9. **Ambito a verde urbano e periurbano** - In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, il cui obiettivo è quello di creare un filtro a verde che consenta di circoscrivere le zone antropizzate e tutelare le retrostanti aree di interesse agro-forestale. In riferimento a

tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante strumenti di programmazione negoziata (vedi art. 8), in attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 102. Alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio conforme ai parametri urbanistici relativi all'ambito a servizi terziari turistici (Ifi \leq 1,00 mc/mq), che potrà essere utilizzato unicamente nel caso in cui vengano applicate le procedure perequative (vedi Parte IV). Art. 92 - Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali e archeologiche non sono suscettibili di insediamenti

Tale ambito racchiude le porzioni di territorio comunale in cui sussiste un vincolo assoluto di inedificabilità, ossia le aree di interesse naturalistico e archeologico (art. 91), le aree dissestate con rischio associato R3 e R4, le aree con rischio idraulico di esondazione (aree, punti e zone di attenzione), le aree in frana, le aree in erosione accelerata e le aree con pendenza superiore al 35%. Con riferimento a quanto indicato nella specifica relazione geomorfologica, l'elevato rischio di tali aree comporta grosse limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso dei siti, pertanto in tale ambito è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad esclusione delle opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo, tramite consolidamenti con tecniche di ingegneria naturalistica, regolazione delle acque superficiali e sotterranee, sistemi di monitoraggio per il controllo dell'evoluzione dei fenomeni in atto. Con riferimento agli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente le tipologie di intervento previste dagli artt. 14 e 15 del presente regolamento, nonché interventi di adeguamento sismico, in riferimento al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche sulle costruzioni" e all'OPCM 3274 del 20 marzo 2003 e ss.mm.ii. Tali interventi dovranno comunque essere subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità geomorfologica e di adeguate indagini geognostiche e geofisiche. Per quanto concerne gli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione e

azioni volte alla tutela della pubblica incolumità. Nelle aree in prossimità della SS 107, che da Paola sale verso il bivio della Crocetta, specie nell'attraversamento dei corsi d'acqua, il rischio caduta e rotolamento massi provenienti dalle zone instabili richiede la realizzazione di studi specifici di simulazione e dimensionamento delle opere di difesa da realizzare. Eventuali opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno essere attentamente valutate e dimensionate sulla base di studi idraulici e idrogeologici atti ad individuare le situazioni di rischio e a definire i valori del trasporto solido e liquido dei corsi d'acqua. Art. 100 -Ambito di rispetto del demanio marittimo (Rdm) 1. Il QTRP, al fine assicurare una gestione strategica della difesa dei litorali e uno sviluppo sostenibile delle zone costiere mediante un utilizzo dei territori costieri compatibile con il valore del paesaggio e il mantenimento delle aree ancora libere, promuove la salvaguardia e la tutela attiva dei paesaggi naturali costieri e delle soluzioni di continuità (spazi non antropizzati) tra gli abitati costieri e dispone di contrastare il processo di formazione di un fronte urbano costiero unico, attraverso il ridisegno e la riqualificazione dei paesaggi naturali costieri. 2. Nelle more dell'adozione dei Piani Paesaggistici d'Ambito, il QTRP Calabria prescrive il divieto assoluto di edificabilità nella fascia costiera interna ai 300 m dal confine del demanio marittimo (linea SID così come definita dalla cartografia catastale), limitatamente ai tratti costieri non antropizzati e non urbanizzati, posti fuori dai centri abitati. Per tratti non antropizzati e non urbanizzati si intendono le aree definite, nei piani urbanistici vigenti alla data di pubblicazione sul BURC dell'atto di adozione del QTRP, agricole o le aree classificate E ai sensi del DM 1444/68, nonché le aree con destinazione diversa, per le quali le trasformazioni territoriali siano sottoposte a Piano attuativo non ancora approvato o valutato ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e autorizzati ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04 entro il sopracitato termine. Sono comunque fatte salve le opere infrastrutturali pubbliche e di pubblica utilità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità,

nonché le attività strettamente connesse all'attività agricola che non prevedano edificazioni e che comunque non alterino il contesto paesaggistico e ambientale dei luoghi. Per "centri abitati" si intende quanto definito dal Nuovo codice della Strada (art. 4 del D.Lgs. N. 285 del 30.4.1992), fatte salve le previsioni dell'art. 146 del DLgs 42/04.

3. Al fine di realizzare fronti mare non particolarmente impattanti nelle aree costiere-marine, nei tratti di costa urbanizzati, i Comuni nella redazione dei PSC/PSA avranno cura di: - preservare ove esistenti le testimonianze ed i valori del paesaggio agrario e costiero; - mantenere i giardini mediterranei e le aree piantumate; - stabilire per gli interventi di nuova edificazione sottoposti a piano attuativo un rapporto tra la distanza dalla linea di confine demaniale marittimo (linea SID) e l'altezza possibile dei nuovi fabbricati mai inferiore a 5/1.

4. All'interno dei 300 m dal confine demaniale marittimo, fatte salve le procedure autorizzative di cui al D.Lgs. 42/04, per i vuoti edilizi è ammissibile una edificazione con altezza non superiore a quella degli edifici vicini e, nel caso di altezze differenti, non superiore all'altezza di quello più basso della media delle altezze degli edifici adiacenti. Non è comunque ammissibile la previsione di manufatti fuori scala. Inoltre, dovranno essere garantiti in numero e dimensioni adeguati dei corridoi di accesso e dei coni visuali di permeabilità verso la spiaggia.

5. Per quanto concerne la fascia costiera interna ai 30 m dal confine del demanio marittimo, qualunque intervento previsto deve essere coerente con quanto indicato nella vigente Legge Regionale n. 17/2005.

6. L'esecuzione di nuove opere entro una zona di 30 m dal demanio marittimo o dal ciglio di terreni elevati dal mare è subordinata alla autorizzazione da parte dell'autorità Marittima.

7. Tutte le opere inamovibili realizzate sul demanio marittimo dovranno essere devolute allo Stato ai sensi degli artt. 29 e 49 del Codice della Navigazione.

8. Eventuali lavori da eseguirsi sul demanio marittimo dovranno essere eseguiti al termine della stagione balneare. L'inizio dei lavori con l'indicazione di tutti gli elementi di dettaglio (mezzi impiegati, crono programma, etc.) dovranno essere per

tempo comunicati all'ufficio Circondariale Marittimo di Cetraro ai fini dell'emissione della necessaria ordinanza di cui all'art. 59 del R.C.N.. Nel caso i cui detti lavori dovessero comprendere l'istallazione di illuminazione lungo la costa e le aree limitrofe, questi ultimi dovranno essere tali da non creare intralcio ai segnalamenti e alla navigazione marittima, orientando per quanto possibile i fasci luminosi verso terra. 9. Qualora, invece, i lavori da eseguirsi verranno realizzati nella fascia di 30 m dal demanio marittimo, sarà necessario munirsi dell'autorizzazione di cui all'art. 55 del Codice della Navigazione. 10. Qualsiasi attività da realizzare sul demanio marittimo ovvero all'interno della fascia di 30 m dallo stesso dovrà tener conto delle vigenti ordinanze emesse dal Capo del Compartimento di Vibo Valentia Marina nonché dal Capo del Circondario Marittimo di Cetraro. 11. Per l'esecuzione di eventuali opere in mare sarà altresì necessario contattare il Comando Zona Fari di Messina, al fine di predisporre gli eventuali segnalamenti marittimi delimitanti le opere da eseguire. Art. 98 -Ambito di rispetto ferroviario (Rf) 1. Ai sensi della legge N. 1202/ 1968, così come modificata dal D.P.R. n. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. 2. I Comuni non possono rilasciare i titoli abilitativi edilizi entro la suddetta fascia di rispetto, salvo eventuali deroghe, da ottenere mediante richiesta di autorizzazione al competente Ufficio Opere Civili del Compartimento Ferrovie dello Stato. Alla richiesta si deve allegare una breve relazione tecnico-descrittiva, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, delle opere da realizzare e specificando o meno se verranno installati ponteggi, gru, etc., in tal caso con la descrizione dettagliata del tipo, il posizionamento con le distanze rispetto al binario e i sistemi di ancoraggio e di sicurezza adottati. 3. In generale, le opere che si possono realizzare nelle fasce di rispetto ferroviario si dividono in: a. opere soggette ad

autorizzazione, b. opere non soggette ad autorizzazione, ma che vanno segnalate alle ferrovie, c. opere non soggette ad autorizzazione né a segnalazione. 4. Opere soggette ad autorizzazione: - nuove costruzioni; - ampliamenti; - sopraelevazioni; - restauro e risanamento conservativo; - recinzioni di qualsiasi tipo; - pensiline di ingresso di qualsiasi tipo; - realizzazione di locali parzialmente o completamente interrati; - apertura di finestre lato ferrovia; - realizzazione o ampliamento di balconi; - costruzione di verande su balconi, terrazzi, etc.; - costruzione di box in lamiera, legno, prefabbricati; - costruzione di gazebo, pergolati, tettoie; - pozzi anche per irrigazione (fino a 50 ml dalla rotaia); - realizzazione di scale o ascensori esterni. 5. Opere non soggette ad autorizzazione, ma che vanno segnalate alle ferrovie: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - opere interne per aumento di unità immobiliari; - opere interne con demolizione e rifacimento solai; - opere interne senza cambio di destinazione d'uso; - opere interne con cambio di destinazione civile/commerciale; - opere interne con cambio di destinazione commerciale/civile; - opere interne con cambio di destinazione d'uso non residenziale/residenziale; - apertura, chiusura, ridimensionamento o spostamento di finestre lato ferrovia; - rifacimento cornicioni. 6. Opere non soggette ad autorizzazione e da non segnalare alle ferrovie: - cambi di destinazione senza opere interne; - pavimentazioni di qualsiasi tipo; - posa in opera di tende a braccio; - apertura, chiusura, ridimensionamento o spostamento di finestre non a lato ferrovia. 7. La superficie occupata dalla fascia di rispetto non contribuisce al calcolo della volumetria dell'Ambito territoriale unitario nel quale la stessa fascia ricade”.

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente non è stato individuato alcun esproprio a favore della società pignorata, anche se tale ipotesi non è da escludere a priori.

QUESITO N. 8

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 e del 04/10/2017 ; 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).

Si precisa che non è stato possibile, ad oggi quantificare, su base documentale, l'importo annuo delle spese fisse di gestione afferenti in via esclusiva alla struttura turistico-immobiliare Villaggio

██████████

Infatti, per quanto ripetutamente sollecitate, sia la società ██████████ attuale conduttrice della struttura, sia la società ██████████ proprietaria del complesso immobiliare, non hanno fornito la documentazione contabile richiesta.

Si allegano le richieste ██████████ nonché dal ██████████ rimaste inevase (**vedi allegato U**).

Per quanto riguarda, invece, le spese condominiali (ordinarie e straordinarie), si fa presente che, in ogni caso, non trattandosi di immobile inserito in condominio, esse non sono determinabili.

Per quanto riguarda, inoltre, l'esistenza di eventuali cause in corso l'ing. Ferrieri ha riscontrato che non è emersa alcuna domanda giudiziale in tal senso presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (**vedi allegato U**).

QUESITO N. 9

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.

Lo scrivente allo scopo di rispondere adeguatamente al quesito suddetto effettuava molteplici accessi presso il Servizio di Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza, a far data dall'11/05/2018
(vedi allegato D).

Le ispezioni venivano reiterate nel tempo al fine di accertarne i gravami e le eventuali evoluzioni nel tempo.

I risultati sono stati i seguenti:

❖ *Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 5.000.000,00, Tasso interesse annuo 4.023%, Spese € 75.000,00, Totale € 10.000.000,00, Durata 12 anni, Presentazione N° 40 del 19/08/2003, R.P. N 3242, R.G. N 21094, derivante da Atto Notarile Pubblico del 30/07/2003, Rep. 55210, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 1, Natura D/2 - "*alberghi e pensioni*", Contrada Castagnaro, Piani T-1;
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 2, Natura D/2 - "*alberghi e pensioni*", Contrada Castagnaro, Piani T-1;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 4, Natura D/2 - "*alberghi e pensioni*", Contrada Castagnaro N. 46, Piani T-1.

A FAVORE di:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CON IL TITOLO INDICATO NL QUADRO [REDACTED] CON DOMICILIO ELETTO, AI FINI DELLA PRESNTE ISCRIZIONE, IN FIRENZE LA SEDE [REDACTED] HA CONCESSO [REDACTED] CON SEDE IN LAMEZIA TERME (CZ) IN LOCALITA' ROSE-ROTOI, UN FINANZIAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 5.000.000,00 (CINQUEMILIONI/00), EROGATO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA, CON IL RILASCIO DI RELATIVA QUIETANZA A SALDO DEL CONTRATTO STESSO. LA "DITTA FINANZIATA", SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE IL CAPITALE IN N.22 RATE, ALLE SCADENZE DEL 31/01 E DEL 31/07 DI OGNI ANNO, A COMINCIARE DAL 31/01/2005 E FINO AL 31/07/2015. LA "DITTA FINANZIATA" SI E' OBBLIGATA INOLTRE A CORRISPONDERE, SULLE SOMME EROGATELE E CON DECORRENZA DALLA DATA DEL LORO UTILIZZO, GLI INTERESSI POSTICIPATI, CALCOLATI SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE (365 GIORNI), CON DIVISORE 360, AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,023% FINO AL 31/01/2004 CHE SARA' RIDETERMINATO OGNI SEMESTRE SUCCESSIVO SECONDO I SEGUENTI PARAMETRI: TASSO EURIBOR A SEI MESI, RILEVATO DALLE PUBBLICAZIONI DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR SECONDO IL CRITERIO DEL CALCOLO GIORNI EFFETTIVI /365 E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, PER VALUTA IL GIORNO DI INIZIO DI MATURAZIONE INTERESSI DI CIASCUN SEMESTRE AUMENTATO DI 1,90 PUNTI PERCENTUALI, INTENDENDOSI QUINDI PER GIORNO DI QUOTAZIONE DELL'EURIBOR IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO MATURAZIONI INTERESSI INDICATA IN CONTRATTO. QUALORA IL SUDDETTO GIORNO DI INIZIO MATURAZIONE NON CADA IN UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO, PER IL CALCOLO VERRA' PRESO A BASE IL TASSO EURIBOR A SEI MESI, RILEVATO PER VALUTA, DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO. ANALOGAMENTE IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE UFFICIALE DEL TASSO, PER IL CALCOLO VERRA' PRESO A BASE IL TASSO EURIBOR A SEI MESI DELLA PRIMA RILEVAZIONE, PER VALUTA, IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL GIORNO DI INIZIO MATURAZIONE INTERESSI. IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DOVRA' AVVENIRE IN VIA SEMESTRALE POSTICIPATA ALLE SCADENZE DEL 31/01 E DEL 31/07 DI OGNI ANNO, FINO ALLA SCADENZA ULTIMA DEL 31/07/2015. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI SUI SOPRA E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, A FAVORE DELLA MPS MERCHANT SPA, INTERESSI DI MORA CHE SARANNO COMPUTATI AD UN TASSO NOMINALE ANNUO DETERMINATO DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE, E PARI AL TASSO GLOBALE MEDIO, QUALE TRIMESTRALMENTE RILEVATO PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI IN CUI RIENTRA LA PRESENTE, E PUBBLICATO CON DECRETI DEL MINISTERO DEL TESORO VIA VIA EMANTI IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE N.108 DEL 7/03/1996, AUMENTATO DEL 50% ED ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI INFERIORI.QUALORA LA MPS MERCHANT SPA, PROVVEDA A PAGARE I PREMI ASSICURATIVI OVVERO AD ASSICURARE PER PROPIO CONTO I BENI COSTITUITI IN GARANZIA, LA "DITTA FINANZIATA", E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA LE SPESE RELATIVE AI SENSI DELL'ART.4 DELLA NORMATIVA INTEGRATIVA DEL CAPITOLATO. IN CASO DI MANCATO UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO NEL TERMINE CONTRATTUALE LA "DITTA FINANZIATA" DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UNA COMMISSIONE DEL 2% SULL'AMMONTARE NON UTILIZZATO NEL TERMINE PREVISTO E FINO ALLA DATA DI COMPLETAMENTO DELL'UTILIZZO O DI CONSOLIDAMENTO DEL

FINANZIAMENTO AL MINOR IMPORTO STABILITO DALLA BANCA STESSA. NELL'IPOTESI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, SARA' DOVUTO ALLA MPS MERCHANT SPA, OLTRE AL RESIDUO CREDITO DELLA BANCA, CON LE SPESE E GLI INTERESSI MATURATI FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, UNA COMMISSIONE, A TITOLO DI INDENNIZZO, DELLO 0,80%, PER OGNI ANNO SOLARE O FRAZIONE DI ANNO DEL RESTANTE PERIODO DI AMMORTAMENTO, SUL RESIDUO CAPITALE DI FINANZIAMENTO. LA GARANZIA IPOTECARIA VIENE COSTITUITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 10.000.000,00 (DIECIMILIONI/00) COMPRESIVA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI, ANCHE DI MORA, COMMISSIONI DI EVENTUALE MANCATO UTILIZZO, DI INTERVENTO VALUTARIO (QUALORA SUSTISTA UNA PROVVISATA IN DIVISA ESTERA EFFETTUATA A COPERTURA DEL FINANZIAMENTO) E DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE O DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE; SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONI; IMPORTO DEI PREMI DI ASSICURAZIONI DELLE TASSE, IMPOSTE E TRIBUTI CHE COMUNQUE COLPISSERO L'INTERESSE O IL CAPIALE; ONERI DI RISCHIO DI CAMBIO ED, INFINE QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO COSTITUISCE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLO STESSO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE UMENTATA DI DIRITTO, AI SENSI DELL'ART.39 COMMA 3?, DEL D.LGS N.385/93, SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI D'INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE. I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO AL COMPLESSO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL VILLAGGIO TURISTICO [REDACTED] CONFINANTE CON PROPIETA' F.LLI ROMANO, PROPIETA' ARLIA - GIULIANI - PERROTTA E STRASELLA COMUNALE, SALVO ALTRI. SONO COMPRESI NELL'IPOTECA TUTTI GLI EDIFICI, LE PERTINENZE, A NORMA DEGLI ARTT. 817 E 818 C.C., LE COSTRUZIONI, GLI IMPIANTI CENTRALI, LE ACCESSIONI, LE ADIACENZE E PERTINENZE, I DIRITTI, LE CONCESSIONI, LE INCORPORAZIONI, ANCHE SE NON INDICATI, ATTINENTI AL COMPLESSO AZIENDALE CUI SI RIFERISCE L'ANZIDETTA DESCRIZIONE, ED IN PARTICOLARE QUELLI SUCCESSIVAMENTE INSTALLATI NEL COMPLESSO MEDESIMO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione R.P. N. 3242 del 19/08/2003

Annotazioni

Servizio di P.I. di COSENZA - ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2009, R.P. N. 3321, R.G. N. 28123 - Tipo di atto: 0800 - MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni.

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive.

❖ **Iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 2.500.000,00, Tasso interesse annuo 4.8%, Spese € 75.000,00, Totale € 5.000.000,00, Durata 12

anni, Presentazione N° 153 del 05/05/2006, R.P. N 2773, R.G. N 15004, derivante da Atto Notarile Pubblico del 04/05/2006, Rep. 79963/11374, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 74, Sub. 1, Natura D/2 - *“alberghi e pensioni”*, Contrada Castagnaro;
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 74, Sub. 2, Natura D/2 - *“alberghi e pensioni”*, Contrada Castagnaro;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 74, Sub. 4, Natura D/2 - *“alberghi e pensioni”*, Contrada Castagnaro;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 755, Sub. 1, Natura EU - *“ente urbano”*, Via Contrada Fosse;
- 5) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 756, Sub. 1, Natura EU - *“ente urbano”*, Via Contrada Fosse;
- 6) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 754, Sub. 8, Natura A/3 - *“abitazione di tipo economico”*, Consistenza 2.5 vani, Contrada Deuda;
- 7) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.IIa 275, Natura T - *“terreno”*, Consistenza 15 are 30 centiare, Contrada Chiatamone;
- 8) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.IIa 276, Natura T - *“terreno”*, Consistenza 8 are 70 centiare, Contrada Chiatamone;
- 8) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.IIa 277, Natura T - *“terreno”*, Consistenza 1 are, Contrada Chiatamone.

A FAVORE di:

[REDACTED]
[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO:

[REDACTED]
[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CON IL TITOLO INDICATO NEL QUADRO [REDACTED] DOMICILIO ELETTO, AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE, [REDACTED] PRESSO LA SEDE DELLA BANCA, HA CONCESSO ALLA [REDACTED] CON [REDACTED] FINANZIAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 2.500.000 (DUEMILIONICINQUECENTOMILA/00). LA "DITTA FINANZIATA" SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE IL CAPITALE IN N. 22 RATE, ALLE SCADENZE DEL 31/03 E DEL 30/09 DI OGNI ANNO, A COMINCIARE DAL 30/09/2007 E FINO AL 31/03/2018 SCADENZE RILEVATE DALL'ART. 5 DEL CONTRATTO E DAL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO). LA "DITTA FINANZIATA" SI E' OBBLIGATA INOLTRE A CORRISPONDERE, SULLE SOMME EROGATELE E CON DECORRENZA DALLA DATA DEL LORO UTILIZZO, GLI INTERESSI POSTICIPATI, CALCOLATI SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE (365 GIORNI), CON DIVISORE 365, (METODO DI CALCOLO INDICATO ALL'ART. 5 DEL CONTRATTO), AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,800000% FINO AL 30/09/2006 (COME INDICATO AL PUNTO A) DELL'ART. 4 DEL CONTRATTO), CHE SARA' RIDETERMINATO OGNI SEMESTRE SUCCESSIVO SECONDO I SEGUENTI PARAMETRI DI CUI AI PUNTI 2) E 3) DEL "REGOLAMENTO PER IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI" ALLEGATO AL CONTRATTO, AI SENSI DEL PUNTO B) DELL'ART. 4). IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DOVRA' AVVENIRE ALLE SCADENZE DEL 31/03 E DEL 30/09 DI OGNI ANNO, (COME REGOLATO DAL PUNTO 1) DEL SUCCITATO "REGOLAMENTO"), FINO ALLA SCADENZA ULTIMA DEL 31/03/2018 OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI CUI SOPRA E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, A FAVORE DEL [REDACTED] INTERESSI DI MORA CHE SARANNO COMPUTATI AD UN TASSO NOMINALE ANNUO DETERMINATO DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE, E PARI AL TASSO GLOBALE MEDIO, QUALE TRIMESTRALMENTE RILEVATO PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI IN CUI RIENTRA LA PRESENTE, E PUBBLICATO CON DECRETI DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE VIA VIA EMANATI IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE N. 108 DEL 7/03/1996, AUMENTATO DEL 48% ED ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI INFERIORI. QUALORA [REDACTED] A PAGARE I PREMI ASSICURATIVI OVVERO AD ASSICURARE PER PROPRIO CONTO I BENI COSTITUITI IN GARANZIA, LA "DITTA FINANZIATA" E' OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA LE SPESE RELATIVE AI SENSI DEL CAPITOLATO. IN CASO DI MANCATO UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO NEL TERMINE CONTRATTUALE, LA "DITTA FINANZIATA" DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UNA COMMISSIONE DEL 2% SULL'AMMONTARE NON UTILIZZATO NEL TERMINE PREVISTO E FINO ALLA DATA DI COMPLETAMENTO DELL'UTILIZZO O DI CONSOLIDAMENTO DEL FINANZIAMENTO AL MINOR IMPORTO STABILITO DALLA BANCA STESSA. NELL'IPOTESI DI

DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, SARA' DOVUTO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] OLTRE AL RESIDUO CREDITO DELLA BANCA, CON LE SPESE E GLI INTERESSI MATURATI FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, UNA COMMISSIONE, A TITOLO DI INDENNIZZO, DEL 0.80%, PER OGNI ANNO SOLARE O FRAZIONE DI ANNO DEL RESTANTE PERIODO DI AMMORTAMENTO, SUL RESIDUO CAPITALE DI FINANZIAMENTO. LA SOMMA PER LA QUALE E' ISCRITTA L'IPOTECA COMPRENDE: CAPITALE FINANZIATO, INTERESSI CONTRATTUALI ANCHE DI MORA, COMMISSIONI DI EVENTUALE MANCATO UTILIZZO, DI INTERVENTO VALUTARIO (QUALORA SUSSISTA UNA PROVVISATA IN DIVISA ESTERA EFFETTUATA A COPERTURA DEL FINANZIAMENTO) E DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE; SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE; IMPORTO DEI PREMI DI ASSICURAZIONE DELLE TASSE, IMPOSTE E TRIBUTI CHE COMUNQUE COLPISSERO L'INTERESSE O IL CAPITALE; ONERI DI RISCHIO DI CAMBIO ED, INFINE, QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO COSTITUISSE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLO STESSO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL D.LGS. N. 385/93, SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI D'INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione R.P. N. 2773 del 05/05/2006

Annotazioni

Servizio di P.I. di COSENZA - ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2009, R.P. N. 3322, R.G. N. 28124 - Tipo di atto: 0800 - MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni.

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive.

❖ Annotazione, **MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO**,

Presentazione N° 215 del 15/09/2009, R.P. N 3322, R.G. N 28124,

derivante da Atto Notarile Pubblico del 12/02/2009, Rep.

87573/16049, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a

Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Formalità di riferimento Iscrizione R.P. N. 2773 del 05/05/2006

A FAVORE di (come nella formalità originaria):

CONTRO (come nella formalità originaria):

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. 5 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN DATA 4 MAGGIO 2006 AI MIEI ROGITI LA BANCA CONVIENE CON LA DITTA FINANZIATA CHE IL FINANZIAMENTO SUDDETTO SIA RIMBORSATO NON PIU' ENTRO IL 31 MARZO 2018 BENSÌ ENTRO IL 30 GIUGNO 2028, ALLE SCADENZE E PER GLI IMPORTI PREVISTI DAL PIANO DI AMMORTAMENTO, SOSTITUENDO AD OGNI EFFETTO IL PIANO DI AMMORTAMENTO, ALLEGATO E ALL'ATTO IN DATA 4 MAGGIO 2006. A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO PREVISTO AL PUNTO 1) DEL REGOLAMENTO PER IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI ALLEGATO D ALL'ATTO IN DATA 4 MAGGIO 2006 SI CONVIENE INOLTRE CHE IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI AVVERRÀ PERTANTO ALLE SCADENZE DEL 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO. ALLE MEDESIME SCADENZE INDICATE NEL NUOVO ALLEGATO PIANO DI RIMBORSO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA, DA PARTE DELLA DITTA FINANZIATA, INTERESSI, IN VIA SEMESTRALE POSTICIPATA, CALCOLATI COME PREVISTO DAGLI ARTT. 4 E 5 DEL CONTRATTO DEL 4/5/2006 E DAL REGOLAMENTO ALLEGATO D.

❖ **Iscrizione, IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 - A NORMA

ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, Capitale € 33.691,75, Tasso interesse annuo 6,836%, Totale € 67.383,50, Presentazione N° 69 del 26/05/2010, R.P. N 3563, R.G. N 17173, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2010, Rep. 4405/30, [REDACTED]

Unità negoziale N° 1

1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 74, Sub. 5, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", Contrada Castagnaro;

2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 754, Sub. 8, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 2.5 vani, Contrada Deuda;

3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Ila 755, Sub. 1,
Natura X - “fabbricato”, Via Contrada Fosse;

4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Ila 756, Sub. 1,
Natura X - “fabbricato”, Via Contrada Fosse.

A FAVORE di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 10000/10000.

CONTRO:

[REDACTED]
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 10000/10000.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

[REDACTED]
❖ **Iscrizione, IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 - A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, Capitale € 40.875,97, Tasso interesse annuo 6,836%, Totale € 81.751,94, Presentazione N° 85 del 07/09/2010, R.P. N 5504, R.G. N 28483, derivante da Atto Amministrativo del 03/09/2010, Rep. 7134/30, [REDACTED]

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 74, Sub. 5, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", Contrada Castagnaro;
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 754, Sub. 8, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 2.5 vani, Contrada Deuda;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 755, Sub. 1, Natura X - "fabbricato", Via Contrada Fosse;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 756, Sub. 1, Natura X - "fabbricato", Via Contrada Fosse.

A FAVORE di:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 10000/10000.

CONTRO:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 10000/10000.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

[REDACTED]

❖ **Iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 337.686,21, Totale € 400.000,00, Presentazione N° 120 del 12/08/2011, R.P. N 4055, R.G. N 23165, derivante da Atto Giudiziario del 17/06/2011, Rep. 276, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 5, Natura D/2 - "alberghi e pensioni";
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 754, Sub. 8, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico";
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 755, Sub. 1, Natura X - "fabbricato";
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 756, Sub. 1, Natura X - "fabbricato".

A FAVORE di:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO MURACA SITO IN LAMEZIA TERME VIA DEI MILLE. LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENZIONE DI QUELLA ISCRITTA IN DATA 07.07.2011 AI N. 1558 R.P. 9684 R.G. SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA.

❖ **Iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 550.000,00, Tasso interesse annuo 4.5%, Interessi € 300.000,00, Spese € 250.000,00, Totale € 1.100.000,00, Durata 15 anni, Presentazione N° 43 del 20/10/2011, R.P. N 4624, R.G. N 28910, derivante da Atto Notarile Pubblico del

17/10/2011, Rep. 154122/46211, a rogito del Notaio Gualtieri Paola, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 5, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", Contrada Castagnaro, Piani T-1;
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 276, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 70 centiare, Contrada Castagnaro;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 277, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are, Contrada Castagnaro;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 913, Natura T - "terreno", Consistenza 14 are 85 centiare, Contrada Castagnaro.

A FAVORE di:

- 1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO:

- [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 D. LGS. 385/93 AL CLIENTE, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 550.000,00 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA

ZERO ZERO), FINALIZZATO AL CONSOLIDAMENTO PASSIVITA' BANCARIE A BREVE TERMINE.L'IMPORTO E' STATO EROGATO MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE N.004000002877 INTESTATO AL CLIENTE, CHE NE HA RILASCIATO QUIETANZA.IL MUTUO PRODURRA' INTERESSI A PARTIRE DAL 17 OTTOBRE 2011 AD UN TASSO ANNUO VARIABILE, PARI ALL'INDICE DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DI 2,50 PUNTI, ATTUALMENTE PARI AL 4,27%, CON CONTEGGIO SULL'ANNO CIVILE (365 GIORNI).L'INDICE DI RIFERIMENTO E' COSTITUITO DA EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365 GIORNI RILEVATO ALLA FINE DI OGNI MESE, COSI' COME PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24-ORE". IL TASSO COSI' DETERMINATO SI MODIFICHERA' AUTOMATICAMENTE IN RELAZIONE ALLA MISURA DELL'INDICE DI RIFERIMENTO IN ESSERE ALLA DATA DI SCADENZA DI CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO E CON DECORRENZA DALLA SUCCESSIVA RATA DI AMMORTAMENTO.IN CASO DI TASSO INDICIZZATO: IL TASSO NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE INFERIORE AL 4,50 PER CENTO ANNUO.IN CASO DI SOPPRESSIONE O MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE NEI MUTUI A TASSO VARIABILE, LE PARTI CONCORDANO SIN D'ORA CHE IL MUTUO CONTINUERA' A PRODURRE INTERESSI, INDICIZZATI AL TASSO SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALE DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 4,30% (ATTUALMENTE PARI A 5,80%).SONO A CARICO DEL CLIENTE GLI ONORARI, LE SPESE E LE IMPOSTE RELATIVE AL PRESENTE CONTRATTO, NONCHE' LE SPESE E GLI ONERI TRIBUTARI EVENTUALMENTE CONSEGUENTI (COME LE SPESE SOSTENUTE PER EVENTUALI INADEMPIMENTI DEL CLIENTE O PER LA SUA DECADENZA DAL TERMINE DI RIMBORSO). L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, OPPURE IN CASO DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, PRODUCE INTERESSI DI MORA AL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI DUE PUNTI IN RAGIONE D'ANNO, FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (TAEG), ATTUALMENTE PARI AL 4,76%, NONCHE' TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI DI NATURA ECONOMICA DEL CONTRATTO E GLI ULTERIORI ONERI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA SONO RIPORTATI NEL DOCUMENTO DI SINTESI CHE E' STATO ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "A". II TAEG POTRA' MODIFICARSI PER LA VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, DELLE SPESE PER IL PAGAMENTO E PER L'AVVISO DI SCADENZA DELLE RATE, DELLE SPESE PER LE COMUNICAZIONI ANNUALI. IN PRESENZA DI UN GIUSTIFICATO MOTIVO (TRA CUI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO LA MODIFICA DI DISPOSIZIONI DI LEGGE, LA VARIAZIONE GENERALIZZATA DELLE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE DI MERCATO O DEGLI INDICI DEI PREZZI, IL MUTAMENTO DEL GRADO DI AFFIDABILITA' DEL CLIENTE ESPRESSO IN TERMINI DI RISCHIO DI CREDITO E DETERMINATO SULLA BASE DI OGGETTIVE PROCEDURE DI VALUTAZIONE) IL CLIENTE ACCORDA SPECIFICAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE I PREZZI E LE ALTRE CONDIZIONI PREVISTE DAL CONTRATTO AD ESCLUSIONE DELLE CLAUSOLE AVENTI AD OGGETTO I TASSI, RISPETTANDO LE PRESCRIZIONI DELL'ART. 118 DEL D.LGS. N. 385/1993 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.IL RIMBORSO SARA' EFFETTUATO IN N.180 (CENTOTTANTA) RATE CONSECUTIVE MENSILI COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI. LA PRIMA RATA SCADRA' IL 16 NOVEMBRE 2011. LE RATE SUCCESSIVE SCADRANNO NEL MEDESIMO GIORNO DI OGNI MESE, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "B". IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO DALLA DATA DEL CONTRATTO IN OGGETTO. LE OBBLIGAZIONI DEL CLIENTE SONO SOLIDALI E INDIVISIBILI PER I SUCCESSORI E AVENTI CAUSA.IL CLIENTE HA CONCESSO IPOTECA DI SESTO GRADO A FAVORE DELLA BANCA, CHE HA ACCETTATO, SUGLI IMMOBILI INDICATI AL QUADRO "B".L'IPOTECA SARA' ISCRITTA PER EURO 1.100.000,00 (UNMILIONECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CUI: A) EURO 550.000,00 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) A GARANZIA DELLA SOMMA MUTUATA; B) EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) A GARANZIA DI TRE ANNUALITA' DI INTERESSI CALCOLATI AL TASSO ATTUALE DEL 4,50% MAGGIORATO DELLA MORA DI DUE PUNTI, E PERTANTO AL TASSO COMPLESSIVO DEL 6,50%. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA D. LGS. 385/93, SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 2 DEL TITOLO; C) EURO 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER EVENTUALI RIMBORSI DI IMPOSTE O PREMI DI ASSICURAZIONE E PER OGNI ALTRO CREDITO DELLA BANCA, COMPRESSE LE SPESE ALLE QUALI DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE O IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO. IL CLIENTE SI E' OBBLIGATO IN SOLIDO A TENERE ASSICURATI A SUA SPESE - PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO - I BENI IPOTECATI CONTRO I DANNI DA INCENDIO, CADUTA DI FULMINE E SCOPPIO, PER UN IMPORTO RITENUTO EQUO, PRESSO UNA SOCIETA' DI GRADIMENTO DELLA BANCA. LE POLIZZE DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE PRESSO LA BANCA E VINCOLATE A SUO FAVORE. ESSA POTRA' RICHIEDERE LA DICHIARAZIONE DI VINCOLO E PROVVEDERE

ALL'ASSICURAZIONE E AL PAGAMENTO DEI PREMI IN LUOGO E A SPESE DEGLI OBBLIGATI, IN CASO DI LORO INADEMPIMENTO, SALVO IL DIRITTO DI RISOLVERE IL MUTUO. GLI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE MANTENUTI E CONSERVATI CON LA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA. IN CASO DI SINISTRO, LA BANCA DOVRA' ESSERE INFORMATA ENTRO 15 GIORNI, E LE SOMME DOVUTE DALLA COMPAGNIA ASSICURATRICE DOVRANNO ESSERE VERSATE ALLA BANCA PER L'ESTINZIONE TOTALE O PARZIALE DEL DEBITO, SECONDO L'INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA BANCA STESSA. LA BANCA SI E' RISERVATA LA FACOLTA' DI FARE ISPEZIONARE GLI IMMOBILI IPOTECATI DA UN TECNICO DI SUA FIDUCIA. IL CLIENTE SI OBBLIGA A COMUNICARE ALLA BANCA, ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA L'INTERVENUTO TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI IPOTECATI O LA COSTITUZIONE SUGLI STESSI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO, CORREDANDO LA COMUNICAZIONE CON COPIA DEI RELATIVI TITOLI. LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI PER UN PERIODO SUPERIORE A QUELLO MINIMO PREVISTO DALLA LEGGE RICHIEDE IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DELLA BANCA. IL CLIENTE DOVRA' AVVISARE TEMPESTIVAMENTE LA BANCA DI OGNI EVENTO CHE POSSA MODIFICARE IN SENSO NEGATIVO LA CONSISTENZA O IL VALORE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI, NONCHE' DI EVENTUALI TURBATIVE DEL POSSESSO O CONTESTAZIONI DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DA PARTE DI TERZI. IN CASO DI DEPREZZAMENTO O DIMINUIZIONE PER QUALSIASI CAUSA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI IN MISURA TALE DA RIDURRE IL MARGINE DI GARANZIA ACCERTATO IN SEDE DI CONCESSIONE DEL MUTUO, O IN CASO DI DETERIORAMENTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICO-FINANZIARIA DEL CLIENTE, LA BANCA POTRA' RICHIEDERE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO UNA CONGRUA INTEGRAZIONE DELLA GARANZIA IPOTECARIA OVVERO ALTRA IDONEA GARANZIA, E IN MANCANZA POTRA' ESIGERE LA TOTALE O PARZIALE RESTITUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO. LO STESSO VALE IN CASO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' DEGLI IMMOBILI IPOTECATI O DI COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA SUGLI STESSI, QUALORA L'INDENNITA' CORRISPOSTA ALLA BANCA NON RISULTI SUFFICIENTE A FAR FRONTE AL RIMBORSO DEL RESIDUO DEBITO DEL MUTUO. FERMI RESTANDO I CASI DI RISOLUZIONE, IL VERIFICARSI DI UNA DELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 1186 COD. CIV. - IVI COMPRESO IL PRODURSI DI EVENTI TALI DA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA DEL CLIENTE COSTITUISCE DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. IN PARTICOLARE, L'INSOLVENZA DEL CLIENTE PUO' ESSERE EVIDENZIATA DA PROTESTI, PROCEDIMENTI CONSERVATIVI, CAUTELARI, ESECUTIVI O ISCRIZIONI DI IPOTECHE GIUDIZIALI, DALLA TRAMONTA DI ASSEGNI SENZA AUTORIZZAZIONE O IN MANCANZA DI FONDI, DALLA PRESENZA DI RILEVANTI O RIPETUTE SCOPERTURE O SCONFINAMENTI NON AUTORIZZATI, DA INADEMPIMENTI IN RELAZIONE AD ALTRI RAPPORTI IN ESSERE PRESSO LA BANCA, DA SEGNALAZIONE TRA I DEBITORI IN SOFFERENZA PRESSO IL SISTEMA BANCARIO O DAL RILEVANTE PEGGIORAMENTI NELLE CONDIZIONI PATRIMONIALI. LA BANCA HA IL DIRITTO DI RISOLVERE IL CONTRATTO, AI SENSI DELL'ART. 1456 COD. CIV., QUALORA: - FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 40, SECONDO COMMA, D. LGS. 385/93, SI VERIFICHI IL MANCATO PAGAMENTO DI UNA RATA DEL FINANZIAMENTO STESSO. LA PRESENTE CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA OPERERA' ANCHE SE DETTA RATA SIA IN PARTE PAGATA ED ANCHE SE LA STESSA SIA COMPOSTA DI SOLI INTERESSI; - IL CLIENTE NON ADEMPIA AGLI EVENTUALI OBBLIGHI POSTI A SUO CARICO DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO NELL'ART.1, CON RIFERIMENTO AGLI ADEMPIMENTI RICHIESTI AL FINI DELLO SVINCOLO DEL DEPOSITO CAUZIONALE OVVERO AI FINI DELL'EROGAZIONE; - IL CLIENTE SUBISCA PROTESTI O COMPIA QUALSIASI ATTO CHE DIMINUISCA LA PROPRIA CONSISTENZA PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA OVVERO SIA ASSOGGETTATO AD UNA QUALSIASI PROCEDURA CONCORSALE; - I BENI OGGETTO DI GARANZIA SUBISCANO PROCEDIMENTI CONSERVATIVI, ESECUTIVI O IPOTECHE GIUDIZIALI; - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E LE COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA RISULTINO NON VERITIERE; - RISULTASSERO, A PESO DEI BENI CONCESSI IN GARANZIA, ALTRI GRAVAMI OLTRE A QUELLI ENUNCIATI IN CONTRATTO, OVVERO, SEMPRE CON RIGUARDO AI BENI CAUZIONALI, RISULTASSE CHE IL CLIENTE AVESSO TACIUTO DEBITI PER TRIBUTI, PRESTAZIONI DI QUALSIASI NATURA E TASSE AVENTI PRELAZIONE SUL CREDITO DELLA BANCA, OVVERO MISURE SANZIONATORIE PER EFFETTO DI OPERE EDILIZIE, INSTALLAZIONE DI IMPIANTI OD ALTRO, ESEGUITE SENZA LE PRESCRITTE AUTORIZZAZIONI; - IL CLIENTE NON PROVVEDA PUNTUALMENTE AL RIMBORSO DI ONERI TRIBUTARI COMUNQUE DERIVANTI DAL FINANZIAMENTO O DALLA COSTITUZIONE DELLE RELATIVE GARANZIE, ONERI DA INTENDERSI COMUNQUE A CARICO DEL CLIENTE STESSO, ANCHE SE ASSOLTI DALLA BANCA; - IL CLIENTE NON DESTINI IL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER I QUALI E' STATO CONCESSO. LA BANCA SARA' COMUNQUE DISPONIBILE AD ESAMINARE, OVE POSSIBILE, SOLUZIONI MENO GRAVOSE PER IL CLIENTE (AD ESEMPIO, INTEGRAZIONE O SOSTITUZIONE DI GARANZIE, MODIFICHE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO). PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE

IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE. IL CLIENTE PRESSO IL DOMICILIO O LA RESIDENZA DICHIARATA NEL CONTRATTO IN OGGETTO E, SOLO IN CASO DI MANCATO REPERIMENTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ). DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI IN COMUNE DI PAOLA (CS) - LOCALITA' "CASTAGNARO": - IMMOBILE AD USO RICETTIVO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO TURISTICO DENOMINATO ██████████ ██████████ COMPOSTO DA UNITA' RICETTIVE RESIDENZIALI, RISTORANTE, MARKET, ANFITEATRO, PISCINA E CAMPI SPORTIVI. RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PAOLA AL FOGLIO 26, PARTICELLA: - 74 SUB.5, CONTRADA CASTAGNARO SNC, PT-1, Z.C. 1^, CATEGORIA D/2, R.C. EURO 93.537,80; (IL SUOLO SU CUI INSISTE E' IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 74 - ENTE URBANO DI HA 09.85.71); NONCHE' NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PAOLA AL FOGLIO 26, PARTICELLE: - 276 DI ARE 08.70, FICHETO, CLASSE 1^, R.D. EURO 6,74, R.A. EURO 4,04; - 277 DI ARE 01.00, FICHETO, CLASSE 1^, R.D. EURO 0,77, R.A. EURO 0,46; - 913 DI ARE 14.85, FICHETO, CLASSE 1^, R.D. EURO 11,50, R.A. EURO 6,90.

❖ **Iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto

Ingiuntivo, Capitale € 40.000,00, Interessi € 12.000,00, Spese € 10.000,00, Totale € 62.000,00, Presentazione N° 11 del 31/05/2013, R.P. N 1154, R.G. N 13882, derivante da Atto Giudiziario del 27/12/2011, Rep. 25017/2011, emesso dal Tribunale di Roma (RM), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 5, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", Contrada Castagnaro, Piani T-1;
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 74, Natura EU - "ente urbano", Consistenza 9 ettari 85 are 71 centiare, Contrada Castagnaro;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 276, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 70 centiare, Contrada Castagnaro;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 277, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are, Contrada Castagnaro;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 913, Natura T - "terreno", Consistenza 14 are 85 centiare, Contrada Castagnaro.

A FAVORE di:

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AL FINE DI CHIARIRE LA RICHIESTA DELL'ISCRIZIONE SI PRECISA: [REDACTED] CHE HA PRESENTATO IL RICORSO PER IL RILASCIO DEL DECRETO INGIUNTIVO AGISCE NELLA SUA ESPRESSA QUALITÀ DI MANDATARIA DELLA [REDACTED] CON SEDE IN LODI; CHE, CONSEGUENTEMENTE, LA CREDITRICE EFFETTIVA [REDACTED] A FAVORE DELLA QUALE VIENE RICHIESTA L'ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA; CHE L'ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA, PER QUANTO CONCERNE IL CAPITALE, PER IL MINORE IMPORTO DI EURO 40.000,00 RISPETTO AGLI EURO 61.974,56 LIQUIDATI CON IL DECRETO. AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE LA EFIBANCA SPA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DEGLI AVV. TI MARCO MATTEI E GIUSEPPE MATTEI IN ROMA, VIA ORAZIO N. 31. LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE DI QUELLA GI ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CATANZARO IL 23/04/2013 ALLA FORMALITÀ 512. SI ALLEGA UN DUPLICATO DI QUIETANZA.

❖ *Iscrizione,*

IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da 0420 - ruolo e avviso di addebito esecutivo, Capitale € 1.492.308,63, Totale € 2.984.617,26, Presentazione N° 103 del 26/04/2016, R.P. N 1059, R.G. N 9718, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1118/3016, emesso [REDACTED] le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.lla 74/1135, Sub. 6/24, Natura D/2 - "alberghi e pensioni";

[REDACTED]

- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 754, Sub. 8, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 2.5 vani;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 755, Sub. 1, Natura F/2 - "unità collabenti";
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.IIa 756, Sub. 1, Natura F/2 - "unità collabenti".

A FAVORE di:

Domicilio ipotecario eletto in Via A. Lombardi, Area Metroquadro - Catanzaro;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1000/1000.

CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1000/1000.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03076201500001909000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21072015 NUMERO DI RUOLO: 250019, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 25012010 NUMERO DI RUOLO: 250032, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 08022010 NUMERO DI RUOLO: 250161, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 24012011 NUMERO DI RUOLO: 550180, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 21112011 NUMERO DI RUOLO: 346, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 03092012 NUMERO DI RUOLO: 250010, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 28122011 NUMERO DI RUOLO: 250055, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 10092012 NUMERO DI RUOLO: 550046, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 26012012 NUMERO DI RUOLO: 550121, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 20092012 NUMERO DI RUOLO: 250066, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 09012013 NUMERO DI RUOLO: 250197, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 02082013 NUMERO DI RUOLO: 451, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 16102014 NUMERO DI RUOLO: 250003, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE

UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 05122013 NUMERO DI RUOLO: 250202, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 18072014 NUMERO DI RUOLO: 250261, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 23092014 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TET , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 02012014 NUMERO DI RUOLO: 484, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TET , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 03112014 NUMERO DI RUOLO: 19, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TG6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETÀ: 02122013 NUMERO DI RUOLO: 1035, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 03082009 NUMERO DI RUOLO: 1058, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 25082009 NUMERO DI RUOLO: 1372, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 06112009 NUMERO DI RUOLO: 1408, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 20112009 NUMERO DI RUOLO: 147, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 22022010 NUMERO DI RUOLO: 414, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21042010 NUMERO DI RUOLO: 480, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 18052010 NUMERO DI RUOLO: 615, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 22062010 NUMERO DI RUOLO: 959, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 02082010 NUMERO DI RUOLO: 981, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 1109, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21102010 NUMERO DI RUOLO: 1137, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 08112010 NUMERO DI RUOLO: 1273, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 1278, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 1346, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24122010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020112000204229000, ANNO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09092011 NUMERO DI RUOLO: 44, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 23122010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120000150353000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 08032012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120001624306000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09112012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130001068612000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09102013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130001149779000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09112013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002476346000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002528005000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002582686000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140001892146000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09102014 NUMERO DI RUOLO: 1038, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 03082009 NUMERO DI RUOLO: 1064, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 25082009 NUMERO DI RUOLO: 54, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 31122009 NUMERO DI RUOLO: 115, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 08022010 NUMERO DI RUOLO: 154, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 22022010 NUMERO DI RUOLO: 422, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21042010 NUMERO DI RUOLO: 496, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 18052010 NUMERO DI

RUOLO: 1048, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 10092010 NUMERO DI RUOLO: 1114, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21102010 NUMERO DI RUOLO: 1147, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 08112010 NUMERO DI RUOLO: 1286, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 1362, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24122010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020112000479787000, ANNO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09122011 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020112000539534000, ANNO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 19122011 NUMERO DI RUOLO: 63, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 23122010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120000210201000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 08032012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120001494308000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09102012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130000897669000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24062013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130000922539000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09072013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130001156453000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09112013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002802452000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140000002731000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24032014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140000118775000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24042014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140000890170000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24062014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140002091688000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 24112014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140002834779000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 09122014 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 25102010 NUMERO DI RUOLO: 100, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 10122010 NUMERO DI RUOLO: 87, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 25102011 NUMERO DI RUOLO: 78, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 78, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETÀ: 10062014 NUMERO DI RUOLO: 514, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 19112012 NUMERO DI RUOLO: 4032, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETÀ: 05112012 NUMERO DI RUOLO: 344, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETÀ: 13112013 NUMERO DI RUOLO: 2931, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETÀ: 03102014 NUMERO DI RUOLO: 278, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 30062008 NUMERO DI RUOLO: 452, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 12102009 NUMERO DI RUOLO: 561, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 09112009 NUMERO DI RUOLO: 469, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 15102010 NUMERO DI RUOLO: 1284, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 17122010 NUMERO DI RUOLO: 428, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 13102011 NUMERO DI RUOLO: 1295, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 15012013 NUMERO DI RUOLO: 233, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3028, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETÀ: 15102013 NUMERO DI RUOLO: 2606, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 3496, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA

ESECUTORIETA': 18062009 NUMERO DI RUOLO: 1972, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4512, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 18022011 NUMERO DI RUOLO: 3062, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 07082009 NUMERO DI RUOLO: 3153, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 16092009 NUMERO DI RUOLO: 3342, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 16092009 NUMERO DI RUOLO: 3518, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 30092009 NUMERO DI RUOLO: 3519, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 14102009 NUMERO DI RUOLO: 546, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 18112009 NUMERO DI RUOLO: 734, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 25112009 NUMERO DI RUOLO: 2195, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 28042010 NUMERO DI RUOLO: 4034, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 03112010 NUMERO DI RUOLO: 1800, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 03042013 NUMERO DI RUOLO: 1855, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12356, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 24052014 NUMERO DI RUOLO: 2857, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12356, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 22092014 NUMERO DI RUOLO: 3489, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 12102009 NUMERO DI RUOLO: 3290, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 12397, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 05082010 NUMERO DI RUOLO: 2858, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12397, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 17062011 NUMERO DI RUOLO: 3604, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12397, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 17102012 NUMERO DI RUOLO: 3611, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12397, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 21102013 NUMERO DI RUOLO: 1905, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 18182, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 20052014 NUMERO DI RUOLO: 2824, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 01102014 NUMERO DI RUOLO: 2772, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 26052011 NUMERO DI RUOLO: 2088, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 30032012 NUMERO DI RUOLO: 3922, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 25102012 NUMERO DI RUOLO: 2295, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 46176, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 03062008 NUMERO DI RUOLO: 3542, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 01082011 NUMERO DI RUOLO: 417, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 12112012 NUMERO DI RUOLO: 2224, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 7 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 07072014.

❖ Iscrizione,

IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da 0420 - ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito eseguiti, Capitale € 569.060,89, Totale € 1.138.121,78, Presentazione N° 104 del 26/04/2016, R.P. N 1060, R.G. N 9719, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1119/3016, [REDACTED] con [REDACTED] riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74/1135, Sub. 6/24, Natura D/2 - "alberghi e pensioni";
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 754, Sub. 8, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 2.5 vani;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 755, Sub. 1, Natura F/2 - "unità collabenti";
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 756, Sub. 1, Natura F/2 - "unità collabenti".

A FAVORE di:

[REDAZIONE]

Domicilio ipotecario eletto in Via A. Lombardi, Area Metroquadro - Catanzaro;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1000/1000.*

CONTRO:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1000/1000.*

SEZIONE D – Ulteriori Informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03076201600000341000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04022016 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TDY03T201590/2014, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY, TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA': 28112014 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TDY03T201592/2014, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY, TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA': 28112014 NUMERO DI RUOLO: 250218, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA': 05092013

NUMERO DI RUOLO: 250241, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA': 20072015 NUMERO DI RUOLO: 250261, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA': 06082015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140003432007000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 23122014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020150000036674000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 250000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 23052015 NUMERO DI RUOLO: 2595, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 10092015 NUMERO DI RUOLO: 2572, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12418, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 12062013 NUMERO DI RUOLO: 3680, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 18102013 NUMERO DI RUOLO: 3263, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 7, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 09082013

❖ *Trascrizione*, **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO**

PREVENTIVO, Presentazione N° 32 del 22/05/2018, R.P. N 10173,

R.G. N 12984, derivante da Atto Giudiziario del 27/04/2018, Rep.

3/2017, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 755, Sub. 1, Natura X - "fabbricato", Via Fosse, Piano T;

2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 756, Sub. 1, Natura X - "fabbricato", Via Fosse, Piano T-1-2;

3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 754, Sub. 8, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 2.5 vani, C.da Deuda, Piano T, Interno 8;

4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74/1135, Sub. 8/24, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", Via Castagnaro, Piano T-1.

A FAVORE di:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1000/1000.

CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1000/1000.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri prospetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ELENCO FORMALITA' SUDDIVISE PER IMMOBILE

1) Foglio 26, Particella 755, Sub. 1 – "unità collabenti"

Provenienza→ Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, Rep. N. 84135, Racc. N. 13498, a rogito del Notaio Gianluca dott. Perrella.

Alla società [REDACTED] il bene era pervenuto con Atto di Compravendita del 10 aprile 2006, Rep. N. 79445, Racc. N. 11250, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1870, serie 1T, trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002 R.G. e 10078 R.P..

Formalità gravanti sull'immobile→

1) IPOTECA VOLONTARIA del 05/05/2006, R.P. 2773, R.G. 15004, derivante da atto notarile pubblico del 04/05/2006, Rep. 79963/11374, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, [REDACTED]

Annotazione n. 3322 del 15/09/2009 (MODIFICA PIANO DI

AMMORTAMENTO).

2) IPOTECA LEGALE del 26/05/2010, R.P. 3563, R.G. 17173, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2010, Rep. 4405/30, [REDACTED]

3) IPOTECA LEGALE del 07/09/2010, R.P. 5504, R.G. 28483, derivante da Atto Amministrativo del 03/09/2010, Rep. 7134/30, [REDACTED]

4) IPOTECA GIUDIZIALE del 12/08/2011, R.P. 4055, R.G. 23165, derivante da Atto Giudiziario del 17/06/2011, Rep. 276, emesso dal [REDACTED]

5) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. 1059, R.G. 9718, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1118/3016, [REDACTED]

6) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. 1060, R.G. 9719, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1119/3016, [REDACTED]

7) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, del 22/05/2018, R.P. 10173, R.G. 12984, derivante da Atto Giudiziario del 27/04/2018, Rep. 3/2017, [REDACTED]

2) Foglio 26, Particella 756, Sub. 1 – “unità collabenti”

Provenienza→ Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, Rep. N. 84135, Racc. N. 13498, a rogito del Notaio Gianluca dott. Perrella

_____ bene era pervenuto con Atto di Compravendita del 5 agosto 2003, Rep. N. 55387, Racc. N. 6688, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2797, serie 1, trascritto a Cosenza il 25/08/2003 al N. 21371 R.G. e 15888 R.P..

Formalità gravanti sull'immobile→

1) IPOTECA VOLONTARIA del 05/05/2006, R.P. 2773, R.G. 15004, derivante da atto notarile pubblico del 04/05/2006, Rep. 79963/11374, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, _____

Annotazione n. 3322 del 15/09/2009 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO).

2) IPOTECA LEGALE del 26/05/2010, R.P. 3563, R.G. 17173, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2010, Rep. 4405/30, _____

3) IPOTECA LEGALE del 07/09/2010, R.P. 5504, R.G. 28483, derivante da Atto Amministrativo del 03/09/2010, Rep. 7134/30, _____

4) IPOTECA GIUDIZIALE del 12/08/2011, R.P. 4055, R.G. 23165, derivante da Atto Giudiziario del 17/06/2011, Rep. 276, _____

5) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. 1059, R.G. 9718, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1118/3016, [REDACTED]

6) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. 1060, R.G. 9719, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1119/3016, [REDACTED]

7) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, del 22/05/2018, R.P. 10173, R.G. 12984, derivante da Atto Giudiziario del 27/04/2018, Rep. 3/2017, [REDACTED]

3) Foglio 26, Particella 754, Sub. 8 - A/3 "abitazioni di tipo economico"

Provenienza→ Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, Rep. N. 84135, Racc. N. 13498, [REDACTED]

[REDACTED] il bene era pervenuto con Scrittura privata - Contratto di Compravendita del 10 aprile 2006, Rep. N. 79443, Racc. N. 11248, autenticato dal notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1869, serie 1T, trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002 R.G. e 10077 R.P.

Formalità gravanti sull'immobile→

1) IPOTECA VOLONTARIA del 05/05/2006, R.P. 2773, R.G. 15004, derivante da atto notarile pubblico del 04/05/2006, Rep. 79963/11374, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, [REDACTED]

Annotazione n. 3322 del 15/09/2009 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO).

2) IPOTECA LEGALE del 26/05/2010, R.P. 3563, R.G. 17173, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2010, Rep. 4405/30, [REDACTED]

3) IPOTECA LEGALE del 07/09/2010, R.P. 5504, R.G. 28483, derivante da Atto Amministrativo del 03/09/2010, Rep. 7134/30, [REDACTED]

4) IPOTECA GIUDIZIALE del 12/08/2011, R.P. 4055, R.G. 23165, derivante da Atto Giudiziario del 17/06/2011, Rep. 276, [REDACTED]

5) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. 1059, R.G. 9718, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1118/3016, [REDACTED]

6) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. 1060, R.G. 9719, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1119/3016, [REDACTED]

7) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, del 22/05/2018, R.P. 10173, R.G. 12984, derivante da Atto Giudiziario del 27/04/2018, Rep. 3/2017, [REDACTED]

4) Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 – D/2 "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)"

Provenienza→ Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, Rep. N. 84135, Racc. N. 13498, a rogito del Notaio Gianluca dott. Perrella (*da quanto è stato possibile constatare, l'atto non è stato registrato, né trascritto*).

[REDACTED] il bene era pervenuto con Atto di Compravendita del 30 luglio 2003, Rep. N. 55209, Racc. N. 6637, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2804, serie 1V, trascritto a Cosenza il 18/08/2003 al N. 21093 R.G. e 15668 R.P. Si rammenta che il cespite in questione, al momento della stipula dell'atto era identificato al Foglio 26, Particella 74, Sub. 1, 2, 4 + ente urbano.

Formalità gravanti sull'immobile→

1) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, del 22/05/2018, R.P. 10173, R.G. 12984, derivante da Atto Giudiziario del 27/04/2018, Rep. 3/2017, [REDACTED]

**Formalità gravanti sull'immobile identificato al Foglio 26,
Particella 74, Sub. 1, 2, 4→**

1) Ipoteca del 05/06/1986, N. 8497 R.P., Pubblico Ufficiale Notaio Pastore del 04/06/1986 (a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania);

2) Verbale di Pignoramento immobili del 09/03/1990, N. 22106 R.P., Pubblico Ufficiale Tribunale di Paola (a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania);

Le suddette formalità (1 e 2) non risultano sull'elenco inerente la ricerca effettuata per immobile, poiché il periodo informatizzato va dal 18/12/1990 al 11/05/2018, bensì sono state rinvenuto sull'atto di compravendita; è presumibile, comunque, che non essendo presente alcun atto di rinnovamento delle formalità, le stesse siano inefficaci.

3) IPOTECA VOLONTARIA del 19/08/2003, R.P. 3242, R.G. 21094, derivante da Atto Notarile Pubblico del 30/07/2003, Rep. 55210, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, [REDACTED]

*Annotazione n. 3321 del 15/09/2009 (MODIFICA PIANO DI
AMMORTAMENTO)*

4) IPOTECA VOLONTARIA del 05/05/2006, R.P. 2773, R.G. 15004, derivante da atto notarile pubblico del 04/05/2006, Rep. 79963/11374, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, [REDACTED]

Annotazione n. 3322 del 15/09/2009 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO).

Formalità gravanti sull'immobile identificato al Foglio 26, Particella 74, Sub. 5→

1) IPOTECA LEGALE del 26/05/2010, R.P. 3563, R.G. 17173, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2010, Rep. 4405/30, [REDACTED]

2) IPOTECA LEGALE del 07/09/2010, R.P. 5504, R.G. 28483, derivante da Atto Amministrativo del 03/09/2010, Rep. 7134/30, [REDACTED]

3) IPOTECA GIUDIZIALE del 12/08/2011, R.P. 4055, R.G. 23165, derivante da Atto Giudiziario del 17/06/2011, Rep. 276, [REDACTED]

4) IPOTECA VOLONTARIA del 20/10/2011, R.P. 4624, R.G. 28910, derivante da Atto Notarile Pubblico del 17/10/2011, Rep. 154122/46211, a rogito del Notaio Gualtieri Paola, [REDACTED]

5) IPOTECA GIUDIZIALE del 31/05/2013, R.P. 1154, R.G. 13882, derivante da Atto Giudiziario del 27/12/2011, Rep. 25017/2011, [REDACTED]

Formalità gravanti sull'immobile identificato al Foglio 26, Particella 74, Sub. 6→

1) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016,

R.P. 1059, R.G. 9718, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1118/3016, [REDACTED]

2) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. N 1060, R.G. N 9719, derivante da altro Atto del 21/04/2016, Rep. 1119/3016, [REDACTED]

QUESITO N. 10

Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello ed uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il complesso edilizio oggetto di valutazione non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Tale aspetto, d'altra parte, è stato più volte considerato nelle numerose autorizzazioni urbanistiche, anche in relazione alla zona limitrofa alla fascia appartenente al demanio marittimo.

Ad ogni modo, il sottoscritto nel corso della relazione della consulenza si recava all'ufficio preposto del Comune di Paola (CS) allo scopo di attingere alle informazioni relative a tale aspetto.

Dagli incartamenti forniti dal competente ufficio tecnico non è emerso alcun gravame a carico del suolo.

La conferma di tale dato è offerta, ad ogni modo, dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato dal Comune di Paola (CS) con deliberazione di Consiglio Comunale N. 03, del 24/03/2017, il quale nella tavola "vincoli e tutele" non include il complesso tra le aree soggette ad usi civici, censo o livello **(vedi allegato I)**.

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 tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato).

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, svariate volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Cosenza, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare indagata.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce dei riscontri eseguiti in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Cosenza, a partire dal 14/05/2018, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nei quesiti precedenti **(vedi allegato E)**.

Con riferimento alle indagini catastali, invece, sono state effettuate presso innumerevoli uffici ed hanno mostrato, all'unanimità, dati conformi con lo stato di fatto, a meno delle discrasie che di seguito si specificheranno.

Le ricerche attuate, come di consueto, sono state indirizzate sia per immobile e sia nei riguardi del soggetto economico interessato.

Anche in questo caso è possibile affermare che dai risultati ottenuti, non è stata individuata alcuna incongruenza sia con gli atti di riferimento, che con quanto appurato durante il sopralluogo.

La prima vera discrasia rilevata riguarda la presenza delle due unità collabenti che compongono il complesso edilizio interessato, ovvero, dei cespiti censiti al catasto urbano di Paola (CS) al foglio di mappa N. 26, particelle 755 sub. 1 e 756 sub. 1 **(vedi allegato D)**.

Studiando sia l'estratto del foglio di mappa che l'elaborato planimetrico risulta che tali cespiti, sottoposti a ristrutturazione, sono stati inglobati all'interno della particella 74 (foglio 26) e probabilmente sono frutto di un errore da parte del tecnico compilatore, il quale non ha provveduto a cassarli in catasto.

Il sottoscritto si è già adoperato in tal senso ma purtroppo il periodo estivo ed i tempi concessi non hanno permesso, ad oggi, di chiarire e sistemare la situazione catastale.

Il secondo aspetto consta in alcune piccole porzioni di terreno o fabbricati, che seppure "integrati" [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di fatto appartengono ad altri soggetti e non potranno essere trasferiti.

In particolare si tratta del modesto fabbricato, settore Nord (zona centrale), collocato alle spalle dell'anfiteatro, censito al catasto terreni di Paola (CS), al foglio 26, particella 72, con categoria "fabbricato rurale" di mq 42, il quale seppure utilizzato dal conduttore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] appartiene alla società [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato D).

Tra l'altro, la società [REDACTED] risultava essere la venditrice di gran parte del complesso immobiliare originario.

Analogo discorso per quanto attiene a due "lingue" di terreno collocate nel settore Nord-Est della proprietà, quasi a ridosso della Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, e che circondano il fabbricato identificato come "A1"

Le due piccole porzioni di terreno risultano censite al catasto di Paola (CS) al foglio di mappa N. 26, particella 392 qualità seminativo irriguo arborato di classe 1[^], superficie mq 100, R.D. € 0,67, R.A. € 0,23 e particella 393 qualità seminativo irriguo arborato di classe 1[^], superficie mq 70, R.D. € 0,47, R.A. € 0,16 entrambi in testa [REDACTED]

[REDACTED] **(vedi allegato D).**

Infine, dal conteggio tra la proprietà realmente acquistata dalla società è quella che attualmente risulta catastalmente in testa alla stessa difettano 96 mq; tale area "mancante" si colloca nel settore Nord-Est del complesso ed è stata aggregata alla particella 794 (fabbricato a più livelli + corte) in testa ai signori: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari entrambi per la quota di 1/2 pro-indiviso **(vedi allegato D).**

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, tale situazione era già cristallizzata al momento dell'acquisto da parte della società [REDACTED]

Infine, si precisa che le due stecche di immobili identificate al catasto urbano di Paola (CS), al foglio 26, particelle 507 e 754 seppure si collocano "all'interno" [REDACTED] occupando la vasta porzione Nord-Est del complesso sono stati trasferiti, nel tempo, dagli originari proprietari/costruttori a ditte diverse ed aliene, le quali si

servono degli accessi su via Agave e della strada (in parte comunale ed in massima parte tracciata dalla [REDACTED] per la fruibilità delle unità immobiliare di loro proprietà.

Come già esposto nella risposta al quesito 4, dopo aver effettuato il rilievo dei cespiti, si procedeva alla riproduzione vettoriale dei medesimi e contestualmente si effettuava il raffronto con le planimetrie catastali agli atti [REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri di Cosenza al N. 2541, presentate in data 16 aprile 2018 **(vedi allegato B)**.

Il confronto ha mostrato una corrispondenza quasi perfetta, a meno di differenze nella distribuzione interna e di diversa destinazione d'uso di alcuni locali, e naturalmente le discrasie urbanistiche prima descritte nella risposta al quesito N. 3.

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 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, comma 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; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava inizialmente con la [REDACTED] in totale spirito di collaborazione, forniva tutta la documentazione urbanistica in possesso.

Purtroppo, l'analisi degli incartamenti forniti dalla società dimostrava che si trattava di documentazione frammentaria, carente, incompleta e per certi versi forviante.

Si rendeva necessario, quindi, avanzare richiesta di accesso agli atti al Comune di Paola (CS), a partire dall'02/07/2018, al fine di individuare tutte le autorizzazioni urbanistiche ottenute nel tempo dalle diverse proprietà ed attribuibili al complesso immobiliare indagato.

Presso l'ufficio preposto si scopriva, così, che esisteva una elefantiaca produzione di atti e documenti che si erano accumulati nel tempo e che avevano regolato le singole fasi dell'edificazione del

██████████

Si rendevano, pertanto, necessari continui accessi presso i citati uffici allo scopo di individuare e studiare, a mano a mano, le differenti autorizzazioni e permessi dei quali si trovava riscontro nei documenti analizzati e studiati **(vedi allegato 6)**.

Non solo, ma emergevano due aspetti non secondari: il primo riguardava le numerose autorizzazioni, ottenute presso gli svariati enti sovracomunali, che sono state recuperate e analizzate anche sotto l'aspetto temporale e procedurale ed il secondo aspetto, più significativo, ha riguardato, invece, lo studio e l'analisi delle autorizzazioni urbanistiche alla luce di quanto rilevato in loco.

Tale aspetto si è rivelato molto complicato e difficile, tanto è vero che è stato necessario richiedere una proroga ai termini di deposito piuttosto consistente.

A corredo della presente, parte integrante ed esplicitiva dell'analisi tecnica-urbanistica, sono allegati una serie di elaborati tecnici che mostrano in modo evidente le discrasie e le differenze tra

quanto rilevato in loco e quanto autorizzato dagli enti preposti nel tempo **(vedi allegato B)**.

Di seguito si fornirà la cronistoria edilizia-urbanistica costruttiva, così per com'è stata delineata dallo scrivente.

A tale proposito si rimanda all'**allegato G** per quanto riguarda la consultazione "cartacea" di tutti gli atti di seguito citati.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE

Dalle ricerche compiute e dalle analisi effettuate, il complesso edilizio nel tempo ha acquisito le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- **Concessione edilizia N. 9494** del 19 dicembre 1978- "costruzione di un CAMPING in località Chiatamone - Castagnaro in zona ricadente fuori dalla perimetrazione urbana";
- **Concessione edilizia in sanatoria N. 11163** del 28 maggio 1986;
- **Abitabilità ed agibilità N. 10852** del 17 luglio 1986 del fabbricato sito alla via Chiatamone - Castagnaro ubicato al Foglio 26, mappali N. 228-74-227 per il quale, in relazione alla legge 28 febbraio 1985, N. 47 venne rilasciata, in data 28/05/1986 la concessione in sanatoria n. 11163;
- **Concessione edilizia in variante N. 1981** del 19 febbraio 1990 - "*progetto di attrezzatura ricettive a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del camping*";
- **Concessione edilizia in sanatoria N. 14672**, rif. Prot. 7117/2002, alla data 31/07/03 - "*ampliamento fabbricati esistenti, ricadente in zona "TC" (Camping) del Vigente Piano Regolatore Generatore*";

- **Concessione Edilizia in sanatoria N. 5503**, Rif. prot. N. 5485/2004, alla data 09/03/04 per lavori di realizzazione di due campi da tennis, una piscina e l'ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, realizzati senza alcuna autorizzazione di legge.
- 25/03/2004 **DIA N. 1174** per lavori di ristrutturazione interna di due parti di fabbricato, di una cabina elettrica e demolizione e ricostruzione di bungalows;
- **Permesso di costruire N. 22848** - Rif. Prot. N. 21724/2005, dell'11/11/2005, riguardante alcuni immobili ed impianti sportivi e ricreativi tutti situati [REDACTED]
- **DIA del 29/06/06**, relativo all'edificio oggi identificato con la sigla A1, posizionato nell'estremo Nord - Est del villaggio "progetto di ristrutturazione di un fabbricato esistente";
- **Permesso di Costruire in variante N. 18167**, in data 13/09/2006 "variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 21724 dell'11-11-2005, da realizzarsi al [REDACTED]
- **DIA del 22/01/2007** per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla S.S.18;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** datato 14/01/2009 al Prot. n. 0074 - Rif. prot. n. 27575/08 del Comune di Paola;
- **Permesso di Costruire n. 3546** prot. 13510/06 del 11/02/09, al Protocollo n.3546 - Rif. prot. n. 13510/06 del Comune di Paola, "lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla località

Chiatamone”;

- **Permesso di Costruire in variante n. 12155** alla data 03/06/09 rilasciato dalla Città di Paola, Rif. prot. n. 5873;

Altri documenti reperiti, di fondamentale importanza per un’esaustiva trattazione delle vicende riguardanti il compendio immobiliare, sono stati:

- **Ordine di sospensione immediata dei lavori n. 12** Reg. Ord. Prot. 5522 del 12/03/02;
- **Accertamenti tecnici - Riferimento Delega d’indagine Proc. Pen. N. 1170/02 RGNR della Procura della Repubblica, 04/04/02** a firma dell’arch. Andrea Spineda; trattasi di una comunicazione al comando PM ufficiale [REDACTED]
- **Verbale di Accertamento di Contravvenzione per Opere Eseguite in Difformità e in Assenza di Concessione Edilizia Art 7 Legge 28 Febbraio 1985 N. 47 -05/04/2002**, da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Paola, registrato al protocollo 09/19;
- **Certificato di agibilità del ristorante, registrato al Prot. N. 10841** del 24.05.2004 Pratica Edilizia N. 371;
- **Licenza n. 328 PER L’ESERCIZIO DI TIPO: Tipo “A” (Ristorante - Pizzeria) - Tipo “B” (Bar)** del 01/07/04;
- **Autorizzazione sanitaria numero 328** dopo parere favorevole n. 3457/2004 dell’Asp di Cosenza [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la vendita o somministrazione di

ALIMENTARI PREPARAZIONE E VENDITA" in data 01/07/04;

- **Autorizzazione sanitaria numero 329**, (Comune di Paola) dopo parere favorevole n. 3458/2004 dell'Asp di Cosenza [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Per la vendita o somministrazione di ALIMENTARI" in data 01/07/04;
- 01/07/04 "**LICENZA DI VILLAGGIO CAMPING" n. 1/2004** per l'esercizio dell'attività di "Villaggio - Camping"

A seguire, vengono esposte le pratiche edilizie reperite in ordine cronologico:

L'origine dell'ampio complesso è da riferirsi al 29/12/1978, quando veniva rilasciata dal Comune di Paola, a firma del Sindaco, la **Concessione edilizia N. 9494/1978.**

Dalla lettura del documento si evince che il dott. Morelli Vincenzo, nato a Cosenza il 01/01/1935, presentava in data 30/06/1978 la richiesta di concessione per la: "*costruzione di un CAMPING in località Chiatamone-Castagnaro in zona ricadente fuori dalla perimetrazione urbana*" sull'area distinta al catasto terreni al **Foglio 26 particelle 227-228-137-74** della superficie complessiva di mq 105.940,00 posta in Paola loc. Chiatamone- Castagnaro.

Nella domanda si evince ancora che era stato rilasciato parere favorevole dell'ufficiale sanitario con n. 106/S in data 16/02/1978.

Si legge testualmente nel documento: "(...) *Art. 1- Oggetto della concessione:* [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori

di costruzione di un CAMPING in località Chiatamone - Castagnaro in zona ricadente fuori dalla perimetrazione urbana secondo il progetto costituito da 5 tavole (...)” **(vedi allegato G).**

Successivamente, il 28 maggio 1986, l’ufficio tecnico del Comune di Paola, rilasciava al numero **11163** di registro la **Sanatoria di opere edilizie abusive**, la domanda era stata presentata dal sig. **[REDACTED]** (N. 15/04/33) in qualità di amministratore della **[REDACTED]**

Il documento cita testualmente: “(...) *Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall’art. 35 3° comma della richiamata legge N. 47/1985 e s.m.; Visto che per la sanatoria in argomento, l’oblazione definitiva è stata determinata, con provvedimento in data 28/11/1985, in complessive L. 8.753.400; Visto che l’interessato ha presentato n. 3 (tre) ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di L. 8.753.400 (...omissis...) L’area è conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico che destina la zona a camping; Visto il nulla osta paesaggistico previsto dall’art. 32 della legge n. 42 del 28/2/1985, rilasciato dalla Regione Calabria con decreto PGR n. 268 del 19/3/1986; Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/4/1986 n. 11 di verbale (...omissis...) **ACCORDA** **[REDACTED]** amministratore **[REDACTED]** ai sensi del capo IV della legge 28/2/1985, n.47 e s.m.i. **IN SANATORIA LA CONCESSIONE** per le seguenti opere edilizie abusive: **Del progetto regolarmente autorizzato per la costruzione di un Camping è stato variato la posizione del fabbricato alloggi-uffici, il centro commerciale è stato variato di***

sagoma, i servizi igienici sono stati variati, da quattro ne sono stati realizzati due. Sono stati costruiti n. 28 bungalow; e stato realizzato un corpo di fabbrica destinato a discoteca; sull'area destinata a cineteatro sono state costruite due piscine (...)" (vedi allegato G).

Il 17 luglio 1986 il sindaco del Comune di Paola, rilascia l'Autorizzazione di abitabilità e agibilità con numero di pratica **10852**.

Dallo studio del documento si evince che la domanda era stata [REDACTED] (N. 15/04/33) in qualità di amministratore della società [REDACTED] [REDACTED] ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato sito alla via Chiatamona - Castagnaro ubicato al **Foglio 26 mappali n. 228-74-227** per il quale, in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 venne rilasciata, in data 28/05/1986 concessione in sanatoria n. 11163.

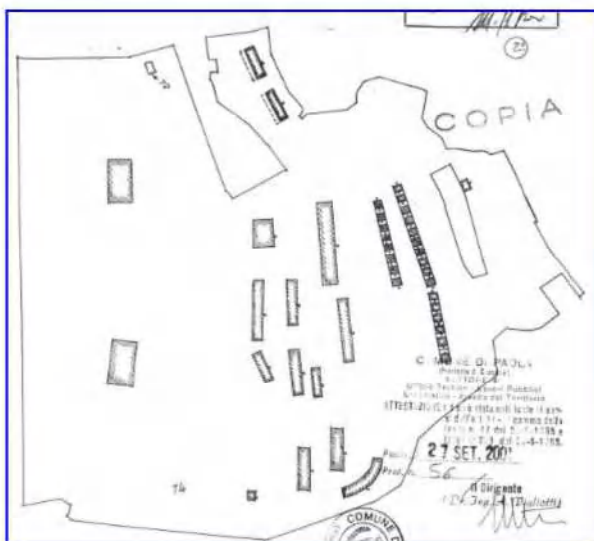
Il testo cita: "(...) **AUTORIZZA** ad ogni effetto di legge l'abitabilità e l'agibilità del **CAMPING** sopra descritto composto da: **Fabbricato A – adibito a servizi – Fabbricato B adibito a servizi; Fabbricato C adibito a discoteca; Fabbrica to D adibito a recinzione; Fabbricato E adibito a ristorante-supermercato; Fabbricato G adibito a Bar- Parrucchiere – Ambulatorio – Dispensa; Fabbricato H n. 38 adibiti ad alloggi – il presente elenco rispecchio quello presentato all'ufficio di Cosenza (...)" (vedi allegato G).**

Alla successiva data del 19/02/1990, veniva rilasciata la **Concessione Edilizia in variante N. 1981** il titolo del progetto di variante, dagli elaborati presenti è il seguente: "progetto di

attrezzatura ricettive a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del camping".

Il progettista delle opere era [REDACTED] nella concessione si legge testualmente: "(...) Vista l'istanza a firma del [REDACTED] amministratore unico pro-tempore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tendente ad ottenere la Concessione Edilizia relativa alla costruzione di attrezzature ricettive turistiche a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del villaggio [REDACTED] sito in località "Chiatamone-Castagnaro" di questo Comune; Visti gli elaborati tecnici progettuali, muniti del visto di approvazione di pari numero e data della presente; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella riunione del 01/03/1989 al punto 2 del verbale; Visto il PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Calabria n. 1068 del 22/08/1986; Visto il parere dell'Ufficio Sanitario, espresso in data 17/02/1990 con nota n. 40; Visto il nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, n. 23728 del 16/01/1990; (...omissis...) Visto il parere favorevole espresso dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con nota n. 6008/11 del 6/12/1989, ai fini paesaggistici ed ambientali, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, in seguito a parere espresso dalla Soprintendenza di Cosenza; Visto la nota n. 14858 del 3/2/1990 della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, di Cosenza; Considerato che il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità che il terreno interessato, di mq. 106.232, è di proprietà [REDACTED] giusta atti di compravendita registrati a Cosenza il 29-12-1978 al n. 5263 Mod. 2 bis - Vol.

47; il 29/12/1978 al n. 5264 Mod. 2 bis – Vol. 47; il 9/3/1923, al n. 1932 Mod. I – Vol. 280, allegati alla precedente concessione DISPONE Art. 1 - Oggetto della concessione - [REDACTED] con sede in Cosenza alla Via Trieste, n. 94, rappresentata dal suo amministratore unico Arch. Vittorio MACCHIONE, è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi eseguire i lavori di realizzazione di



attrezzature turistiche ricettive, a rotazione d'uso e impianti sportivi, a completamento del [REDACTED] [REDACTED] sito in questo Comune, alla località denominata "Chiatamone-Castagnaro", giusto progetto allegato, munito del visto

di approvazione di pari- numero e data della presente concessione. Art. 2 - Titolo della concessione - Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione - Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dello art. 3 e degli artt. 5, 9, 1, comma, lettera b); 9, 2° comma 10 della legge 28/1/1977, n. 10 è determinato nella misura di £. 36.911.866 (trentaseimilioninovecentoundicimilaottocentosessantaseilire) - Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale, come da quietanza n. 0501 del 02/02/1990 (...)" (vedi allegato G).

L'anno 2001, si evince che la società proprietaria del complesso immobiliare è la [REDACTED] [REDACTED]

difformità alla Concessione Edilizia n. 1981 del 08/02/1990, rinnovata in data 28/10/1996 e scaduta nel 1999; considerato che trattasi di modifiche di copertura nonché di ampliamento con aumenti volumetrici su fabbricati già esistenti; Visto la variazione generale del PRG approvata con decreto del Dirigente Generale del 5° D.U. e A. della Regione Calabria n. 134 del 12/04/2000 (...)” (vedi allegato G).

Alla data 04/04/02 l’ufficio tecnico – settore 4° del comune di Paola, al protocollo 6898, [REDACTED] invia una comunicazione al comando PM ufficiale di PG incaricato [REDACTED] [REDACTED] oggetto: *Accertamenti tecnici - Riferimento Delega d’indagine Proc. Pen. N. 1170/02 RGNR della Procura della Repubblica.*

Il documento pronunciava testualmente: “(...) *Ad integrazione della relazione di sopralluogo eseguita presso [REDACTED] in data 05-03-2002, quest’ufficio eseguito le misurazioni e le verifiche necessarie, comunica quanto segue: Le opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 1981 del 19-02-1990 nonché al rinnovo della stessa avvenuta in data 28-10-1996, entrambe già scadute, consistono nell’ampliamento lato est del corpo di fabbrica posto all’ingresso del campeggio, con destinazione accettazione; nella demolizione e ricostruzione della copertura con modifiche piano-volumetrici nelle dimensioni originarie; nella edificazione sul lato ovest, del corpo di fabbrica, identificato nella planimetria generale con la lettera G, di alcuni vani (servizi) aggettanti, con modifica piano-volumetrica e prospettica; nella demolizione, sullo stesso corpo di fabbrica, del piano di copertura a due falde e riedificazione con altro elemento, rendendo il piano abitabile; di aver rilevato precedentemente ed*

erroneamente una difformità planimetrica in merito al posizionamento del corpo di fabbrica identificato con la lettera H, da ascrivere invece alla vecchia struttura con destinazione uffici ed alloggi, posizionata in planimetria generale in modo diverso. Dai rilevamenti risulta che l'ampliamento eseguito al corpo di fabbrica, con destinazione accettazione, ha le seguenti dimensioni: mt. 5,50 x 4,00; mt. 2,80 x 7,40; mt. 2,80 x 2,50 con altezza interna di mt. 2,75, per una superficie complessiva di mq. 49,72 ed un volume di mc 136,73. La demolizione e ricostruzione della copertura, dell'ufficio accettazione, costituisce un piano sottotetto abitabile con maggiorazione di superficie ed un volume complessivo interno di mc 278,20, la cui altezza interna massima è di mt 2,80. I vani aggettanti del corpo di fabbrica G, occupano una superficie complessiva di mq 11,28 per un volume complessivo di c 30,45. Il piano di copertura del corpo di fabbrica G, demolito e ricostruito ricavandone un piano sottotetto abitabile, ha una superficie di mq 360,79 con un volume di mc 687,15 ed un'altezza massima interna di mt 3,30. La prosecuzione dei lavori, ha comportato altresì la formazione del vano per la costruzione della piscina, costituito da uno scavo delle dimensioni di circa mt 45 x 45 per una superficie complessiva di mq 2025 e per una profondità di mt. 2,50 circa. Il manufatto con destinazione servizi, posto sul margine sud del sito della piscina, lungo il suo perimetro esterno è stato interessato da lavori di pavimentazione, previa formazione di cordonato in calcestruzzo con altezza dal piano di campagna di cm. 40 - La superficie interessata dalla pavimentazione misura circa mq 1000. Per tutto quanto sopra, agli atti di quest'ufficio, risulta che

in qualità di Amministratore unico della con sede in nonché

proprietario [REDACTED] inoltrato, in data 28-03-2002 con prot. n. 6617, richiesta di concessione edilizia per lavori di: variante impianti sportivi - ristrutturazione, ampliamento, ammodernamento, adeguamento legge n. 13/89 e riqualificazione verde attrezzato [REDACTED] [REDACTED] il progetto è a firma dell'Arch. Macchione. La pratica, assegnata all'Ufficio Urbanistico competente, è in attesa del necessario iter amministrativo, per la sua definizione (...)" (vedi allegato G).

A seguire, in merito alla stessa vicenda, si è reperito il **verbale di accertamento**, datato 05/04/2002, da parte del Comando di Polizia Municipale del Comune di Paola, registrato al protocollo 09/19.

Il suddetto verbale si riporta a seguire integralmente:
"VERBALE DI ACCERTAMENTO DI CONTRAVVENZIONE PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ E IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ART 7 LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47.***L'anno 2002 addì del 05 del mese di Aprile, alle ore 13.00 circa in località Chiatamone-Castagnaro [REDACTED] [REDACTED] di questo Comune, [REDACTED] [REDACTED] hanno accertato [REDACTED] [REDACTED] qualità di Amministratore unico della [REDACTED] nonché proprietaria del villaggio [REDACTED] contrariamente al disposto dell'art. 7 della legge del 28.02.1985 n.47, in località di cui sopra in qualità di proprietaria e committente, ha realizzato le seguenti **opere in difformità alla C.E. n. 1981** del 12.02.1990 e al rinnovo della stessa avvenuta il 28.10.1996, entrambe scadute di validità: **ampliamento del lato est del corpo di fabbrica posto**

all'ingresso del campeggio, con destinazione accettazione, che presenta le dimensioni di mt. 5,50 x 4,00; mt. 2,80 x 7,40; mt. 2,80 x 2,50 con altezza interna di mt. 2,75; per una superficie complessiva mq 49,72 ed un volume di 136,73 (foto n.01); demolizione e ricostruzione della copertura dell'ufficio accettazione che costituisce un piano sottotetto abitabile con maggiorazione di volumetria di mc 278,20, la cui altezza massima interna è di mt. 2,80 (foto n.02); modifica plano-volumetrica e prospettica del fabbricato indicato nella planimetria generale con la lettera "G", consistenti nella realizzazione di alcuni vani (servizi) nella parte ovest del corpo di fabbrica che occupano una superficie complessiva di mq. 11,28 per un volume complessivo di mc 30,45 (foto. n. 03 e n.04); inoltre, il piano di copertura dello stesso fabbricato è stato demolito e ricostruito ricavandone un piano sottotetto abitabile con una superficie di mq 360.79 con un volume di mc 687,15 ed un'altezza massima interna di mt. 3,30 (foto n. 05) realizzazione, lungo il perimetro esterno del manufatto con destinazione servizi, di lavori di pavimentazione, previa formazione di cordonato in calcestruzzo con altezza dal piano di campagna di cm 40, e la superficie interessata dalla pavimentazione è di circa mq 1000 (foto n. 6,7e 8), inoltre su tale pavimentazione, nella parte est, sono state realizzate n. 04 colonne in c.a., come meglio si evince dalla foto n. 06. Opere comprese nella C.E., scaduta di validità, ed in corso di realizzazione: realizzazione di uno scavo per la costruzione di una piscina dalle dimensioni di circa mt. 45 x 45 per una superficie complessiva di mq. 2025 e una profondità di mt, 2,50 circa (foto n. 9); predisposizione, delimitazione e drenaggio dell'area destinata alla realizzazione delle

attività sportive. (foto n. 10). Le opere sopra descritte non sono complete, per cui viene adottata la misura cautelare del Sequestro Giudiziario. Le opere insistono su area privata, prevista nel vigente strumento urbanistico a zona sottoposta ai seguenti vincoli: sismico ai sensi della legge n. 64 del 02.02.1974, paesaggistico-ambientale, ai sensi della legge n. 1497 del 1939 e D.M. 26.03.1970, nonché legge n. 431 del 1985. All'atto dell'accertamento, sul luogo era presente

qualità di progettista. A dichiarazione generalizzato, i lavori in muratura sono stati eseguiti in economia diretta (...)" (vedi allegato G).

Successivamente alla sospensione dei lavori ed ai relativi verbali di accertamento tecnici, in data 26/04/02, l'ufficio tecnico - Settore 4° dei Lavori pubblici - urbanistica -Assetto del Territorio-

A richiesta della società rilasciava la seguente attestazione: "(...) oggetto: *Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. della legge n.47 del 28.02.1985, relativa ai manufatti esistenti adibiti ad accettazione e fabbricato "G" adibito ad unità ricettive, siti nel villaggio del Comune di Paola (legge 122/89). IL DIRIGENTE, A richiesta della società*

Che l'abuso è compatibile con lo strumento urbanistico vigente sia al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria; Che la scheda tecnica a lavori ultimati è la seguente: categoria catastale: D/2; dati catastali: foglio 26 particelle n. 74 e 137; Volumetria totale realizzata: mc. 1.108,54; Destinazione d'uso: accettazione - reception e unità ricettive; Sito: ordinato; Contesto

tutelato: legge 1487/1939 e n. 431/1985; Ambito territoriale: comune con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, con rilevanza turistica; Zona territoriale omogenea: nel PRG vigente di cui è dotato questo Comune, l'area ricade in zona TC (terziaria per campeggi); Comparto: semi antropizzato;" firmato geom. Carmine Figlino (responsabile del procedimento)" **(vedi allegato 6).**

In seguito di tali vicende, [REDACTED] con sede in Via [REDACTED] un progetto a titolo: "Impianti sportivi e ricreativi – Ristrutturazione, ammodernamento, adeguamento legge 13/89 e riqualificazione verde attrezzato [REDACTED]"

Tale progetto riceve nulla osta paesaggistico (n. 1434 del 07/05/02 - Soprintendenza ai beni AAAS della Calabria) giusta richiesta del 26/04/02 ad oggetto: "(...) Art. 164 del T.U., titolo 11° del D.L. vo 29 Ottobre 1999, n. 490.- Applicazione Indennità Risarcitoria- Ditta: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] qualità di amministratore unico della [REDACTED] (...omissis...) Si trasmette, per quanto di competenza, il progetto in duplice copia, per il rilascio del nulla-osta ai fini paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 15, della legge n. 1497/39, previo l'applicazione dell'indennità risarcitoria, per la sanatoria, in ottemperanza all'art. 13 della legge n, 47/875, relativa ai lavori abusivi di ampliamento di manufatti esistenti adibiti ad accettazione e unità ricettive e fabbricato "G" adibito ad unità ricettive, siti nel [REDACTED] [REDACTED] del Comune di Paola, di cui al verbale di accertamento della

Polizia Municipale di Paola n. 09/19 del 05-04-2002(...)" (vedi allegato G).

Ulteriori informazioni importanti, sulla natura delle opere da eseguire, si leggono nell'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica della quale si riportano i passaggi salienti: "(...) Il complesso turistico è posto in questo Comune alla località Chiatamone ed è identificabile sul foglio di mappa n. 26 con le particelle n. 74 e 137. L'area secondo il vigente strumento urbanistica ha destinazione "zona TC terziaria per campeggi". Il complesso turistico è stato regolarmente autorizzato con concessione edilizia 9494 del 29.12.1978, successivamente con concessione edilizia n. 1981 del 19.02.1990, rinnovata il 28.19.1996, sono stati autorizzati la costruzione di impianti sportivi e ricreativi che per motivi vari non è riusciti a realizzare. Con l'attuale richiesta si va a completare ciò che non si è potuto fare nel passato. (...omissis...) Gli interventi da farsi, come si evince dalla relazione tecnica a firma del progettista Arch. Macchione Vittorio riguardano principalmente la creazione di impianti sportivi con la costruzione di una piscina, n. 2 campi da tennis regolari, un campo per il gioco del calcetto, due campi di bocce, un anfiteatro, un parco giochi attrezzato, un mini club, la sistemazione di un'area a verde attrezzato con una pista ciclabile, sono previste inoltre la creazione di un parcheggio per auto, completamente immerso nel verde, la creazione di una vasca interrata per l'accumulo di acqua, da utilizzare per l'irrigazione e l'antincendio, un terzo gruppo di interventi riguarda la modifica in ampliamento di un fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping che sarà destinato a bar-ristorante pizzeria perché vicino agli impianti sportivi, cambio di destinazione d'uso di strutture attualmente adibiti a bar - ristorante saranno destinati a

unità ricettive, il fabbricato attualmente adibito a servizi igienici sarà trasformato in parte a centro di benessere con palestra, piscina coperta, sauna, fitness, la restante parte sarà invece lasciata a porticato. Sarà demolita l'attuale struttura adibita a discoteca perché non più funzionale. L'esistente fatiscente fabbricato, sarà demolito, perché pericolante e sarà destinato a unità ricettive con la stessa tipologia edilizia delle altre strutture esistenti nel villaggio turistico. Infine sarà interrato una vecchia piscina e trasformata in zona a verde. Visto la documentazione tecnica allegata alla domanda per il rilascio del parere ambientale. Vista la nota del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali n. 6008 del 6.12.1989 che ha confermato il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Cosenza, Considerata la natura dei lavori, Visto l'art. 61 della legge R. n. 19 del 16.04.2002, L'ufficio ritiene compatibile gli interventi di che trattasi (...omissis...)" (vedi allegato G).

Per una migliore comprensione delle opere in progetto, si estrae passaggio della relazione tecnica e sui materiali del progetto corrente, a firma dell'arch. Macchione Vittorio, il progetto risulta approvato sia dalla soprintendenza dei beni AAAS CS (4344/P del 13/05/02) e sia dal comune di Paola Ufficio Tecnico LLPP, da cui si evince la descrizione degli interventi: "(...) **DESCRIZIONE DELLE OPERE - IMPIANTI SPORTIVI: Piscina**. La piscina in progetto sarà realizzata con struttura in cemento armato, essa avrà una superficie complessiva della vasca di 770 mq, per un perimetro di 123 m, con forma semicircolare irregolare, con profondità variabile tra 60 e 160 cm; (...omissis...) **Campi da Tennis**: Essi avranno dimensioni regolamentari 18x36 m; (...) I campi saranno recintati mediante cordolo in cemento armato con sovrastante paletti in ferro zincato e rete

metallica plastificata dell'altezza di 3 m. (vedi particolari allegati); sarà inoltre realizzato idoneo impianto di illuminazione costituito da n° 4 proiettori alogeni su palo metallico di altezza pari a 9 m. **Parco-Giochi:** Esso sarà realizzato con un'area, di superficie pari a 2000 mq, recintata con muretto in pietra di san Lucido con forma simile ai merli dei castelli medioevali in miniatura; all'interno l'area stessa sarà attrezzata con scivoli, passerelle, altalene, ecc., il tutto immerso in un parco verde con prato curato ed alberi ad alto fusto; all'interno del parco sarà realizzata una tettoia con struttura in legno e pavimento in resina attività ginnico- ricreative del miniclub. **Anfiteatro:** L'anfiteatro sarà ricavato ad incasso nel terreno, esso avrà forma di un terzo di cerchio di raggio 20,20 m, con struttura in calcestruzzo non armato ed ampia gradinata per una capienza di circa 400 posti. Tutte le parti in cemento saranno completate e rivestite in pietra locale di San Lucido. **Campi da bocce:** Saranno realizzati n° 2 campi da bocce con sottofondo in terra battuta e cordoli di protezione in calcestruzzo e fascia laterale di 1 m di larghezza; gli stessi saranno adeguatamente illuminati. **SISTEMAZIONE A VERDE:** Tutte le aree libere saranno curate e sistemate con manto erboso, palme di vario tipo ed essenze floreali su vasi e nel terreno, con idoneo impianto di irrigazione adeguatamente dimensionato ed impianto di illuminazione. Tutte le scarpate saranno sistemate mediante muretti di contenimento in pietra di San Lucido; i percorsi pedonali saranno realizzati con pietre dello stesso tipo. I parcheggi saranno sistemati in un'area a forte intensità arborea dove esiste già una frescura naturale costituita da piante d'alto fusto. **VASCA PER ACCUMULO ACQUA:** La vasca sarà realizzata nel lato monte del villaggio, in prossimità della cabina ENEL; essa sarà

realizzata con struttura in cemento armato, avrà dimensioni 10x6x3m, rivestita al suo interno mediante materiali impermeabilizzanti e sovrastanti mattonelle maiolicate; adiacente alla stessa vasca sarà realizzato un piccolo vano per l'allocazione dell'impianto di pompaggio ed impianto elettrico.

FABBRICATI -19/ Fabbricato n° 1: Il fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping (lato nord), verrà trasformato in bar-ristorante-pizzeria; (...omissis...) saranno realizzati n° 7 bagni di cui n° 3 per il ristorante (bagno uomini, bagno donne e bagno per portatori di handicap), n° 2 per la sala bar adiacente en° 2 destinati al personale (...omissis...)

Tutt'intorno al fabbricato sarà realizzata una fascia di larghezza di circa 5,90 m. pavimentata con mattonelle di idoneo materiale antiscivolo su massetto in cls, al fine di consentire la sistemazione di tavoli per il bar pizzeria ed ombrelloni vari

Fabbricato n- 4: Il fabbricato attualmente è adibito a servizi igienici (lato sud); esso sarà in parte adibito a centro benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) per la restante parte sarà lasciato a semplice porticato (...omissis...).

Fabbricato discoteca: fabbricato ubicato nella zona a monte del villaggio, una volta adibito a discoteca, viene completamente demolito perché non più funzionale alla nuova disposizione dei servizi ricreativi che si intende realizzare con il presente progetto, volumetria eliminata = 88.04 mc.

Bagni per il camping: Nell'area individuata in planimetria con il n° 13, ove saranno ricavati n° 24 piazzole per roulotte o caravan, saranno realizzati n; 6 gruppi di servizi igienici per complessivi n° 24 bagni completi di lavabo, bidet, water e doccia ad esclusivo uso di ogni gruppo familiare. Detti corpi comportano un aumento di volumetria come di seguito riportato Volumetria = 225.00 mc.

Fabbricati n° 2 e 3: Allo stato

attuale tali fabbricati sono adibiti rispettivamente a bar e ristorante. Con il nuovo intervento, poiché come sopra descritto il bar ed il ristorante vengono realizzati nel fabbricato n° 1. i fabbricati n° 2 e 3 vengono adibiti a nuove unità ricettive, come si evince dagli allegati elaborati grafici. Saranno realizzate n° 30 unità ricettive monolocali ognuno dei quali è servito da bagno completo (...omissis...) Nel fabbricato n.3 sul lato esterno a sud, sarà realizzato un minimarket per gli ospiti del villaggio. (...)" **(vedi allegato G).**

A tali richieste però, non sussegue un titolo abilitativo, infatti, il sottoscritto non ha reperito alcun permesso di costruire relativo alle opere appena citate.

Alla data **07 marzo del 2003**, si è reperito il **certificato di Abitabilità n. 4914**, il documento, viene prodotto dal Comune di Paola a seguito della richiesta acquisita al protocollo generale in data 31/10/2001 da parte [REDACTED]

In questo certificato, si acquisiscono importanti informazioni riguardo: "(...) **la voltura datata 28/11/2001 a firma dell'arch. Bottino Domenico, con la quale la Concessione Edilizia 1981 del 19/02/1990 e successivo rinnovo in data 28/10/1996, relativa alla costruzione di attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del villaggio viene trasferita alla società** [REDACTED]

[REDACTED] tale voltura non è stata reperita negli atti acquisiti.

Nel certificato si legge testualmente: "(...) *relativa al certificato di*

agibilità degli immobili siti ne villaggio [REDACTED] località Chiatamone di Paola, riportato al catasto Fabbricati del comune di Paola al Foglio 26 Part. 74 sub. 2 PT-1 (villaggio turistico); particella 74 sub. 3 (l'area urbana di mq 3102), dei seguenti immobili n. 2 fabbricati denominati C composti da numero 32 unità abitative; n. 2 fabbricati denominati con la lettera D composti da 24 unità abitative; n. 4 fabbricati denominati E composti da n. 32 unità abitative; n. 1 fabbricato denominato H composto da n. 12 unità abitative, per un totale complessivo di n. 100 unità abitative; visto la successiva comunicazione della signora [REDACTED] acquisita al protocollo generale di questo Comune in data 3/3/2003 prot. 4405; vista la voltura datata 28/11/2001 a firma [REDACTED] la quale la Concessione Edilizia 1981 del 19/02/1990 e successivo rinnovo in data 28/10/1996, relativa alla costruzione di attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso ed impianti sportivi a completamento del villaggio viene trasferita alla [REDACTED] [REDACTED] del 24/09/2001 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza; Visto il certificato di collaudo statico datato 31/10/2001 a firma del collaudatore [REDACTED] depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 12/11/2001, catasto fabbricati Foglio 26 particella 74 sub. 2 e sub. 3; visto la planimetria generale allegata con indicati fabbricati in colore rosso di cui alla suddetta richiesta; visto la dichiarazione di conformità impianto elettrico alla regola d'arte ai sensi della Legge (...omissis...)

CONCEDE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] relativa al certificato di

abitabilità per i seguenti fabbricati: n. 2 fabbricati denominati C composti da numero 32 unità abitative; n. 2 fabbricati denominati D composti da 24 unità abitative; n. 4 fabbricati denominati E composti da n. 32 unità abitative; n. 1 fabbricato denominato H composto da n. 12 unità abitative, per un totale complessivo di n. 100 unità abitative di cui alla summenzionata documentazione. Geom. Giovanni De Medici (responsabile del procedimento) – Dott. arch. Domenico Bottino (Dirigente UTC) (...)” (vedi allegato G).

Riassumendo dunque, alla data 07 marzo del 2003, la società [REDACTED] aveva ottenuto (seppure artatamente) **certificato di abitabilità** per i seguenti fabbricati:

- n. 2 fabbricati denominati C composti da numero 32 unità abitative;
 - n. 2 fabbricati denominati D composti da 24 unità abitative;
 - n. 4 fabbricati denominati E composti da n. 32 unità abitative;
 - n. 1 fabbricato denominato H composto da n. 12 unità abitative,
- per un totale complessivo di n. 100 unità abitative.

In sostanza, mentre per la parte del complesso appena citato, la situazione risultava in regola con la documentazione, dopo il rilascio del suddetto certificato di agibilità, per la porzione di complesso comprendente **la reception e l'edificio G**, ancora sono stati necessari ulteriori passaggi per regolarizzare la situazione.

Alla data 05/05/03 la Regione Calabria, Dipartimento Ambiente - Tutela Ambiente ed Inquinamento (prot. N. 681 del 07/05/03 – rif. Prot. N. 4209 del 16/05/02) inviava alla [REDACTED] - Amm.re [REDACTED] con il quale, comunica

l'applicazione della **SANZIONE** art. 164 T.U. titolo 11° D.L. 29.10.99 N. 490 (art. 13 L. 47/85) con le seguenti motivazioni: "(...) *Considerato che il comune di Paola ha inoltrato la pratica prodotta dalla [REDACTED] Amministratore unico [REDACTED] per l'applicazione dell'art. 164 del sopracitato TU per aver **ampliato, in assenza di concessione edilizia, dei fabbricati già esistenti pari ad una Volumetria complessiva di mc 1.108,54. Inoltre è stato realizzato uno scavo per la costruzione di una piscina dalle dimensioni di mt 45x45 per mq 2025 complessivi profonda mt 2,50 circa, ma sanabile urbanisticamente ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85; (...) Vista la nota comunale n. 3307 nella quale si dichiara la conformità urbanistica delle opere abusivamente realizzate e quindi l'applicabilità dell'art. 13 della legge 47/85, Accertato dal servizio competente che nella fattispecie non ricorrono gli estremi per la rimessa in pristino delle opere realizzate abusivamente oggetto della presente atto giusta relazione del 18/02/02 (...) DECRETA che la ditta [REDACTED] tenuta al pagamento della somma di euro 8.821,70 da versare entro tre mesi dal ricevimento della presente (...) Indennità Risarcitoria Danni Ambientali (...)*** (vedi allegato G).

Successivamente alla data 31/07/03 la Città Di Paola - Settore 4° Ufficio Tecnico Lavori Pubblici-Urbanistica, Assetto del territorio, Dirigente. ing. A. Vigliotti rilascia la **Concessione edilizia in sanatoria N. 14672** rif. Prot. 7117/2002 relativo ai lavori di "ampliamento fabbricati esistenti, ricadente in zona "TC" (Camping) del Vigente Piano Regolatore Generale", giusto elaborati progettuali allegati a firma dell'Arch. Vittore Macchione, [REDACTED]

Nel permesso si legge testualmente: “(...) *VISTO* gli elaborati tecnici progettuali allegati all’istanza stessa; *VISTO* la deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 dell’11-02-2000, con la quale è stata soppressa la commissione Edilizia, attribuendone le funzioni all’ufficio Tecnico Comunale che riveste preminente competenza in materia; *VISTO* la variante generale del Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04-2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000; *Visto* il Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 31-07-2000; *VISTO* il parere della Regione Calabria n. 5873 del 05-05-2003 per il danno ambientale, rilasciato ai fini paesaggistici e ambientali ai sensi della Legge Regionale n. 3/95, art. 13 legge n. 47/85 e art. 164 T.U.D. Leg. Vo 29-10-1999; *VISTO* la nota della Provincia n. 57156 del 10-07-2003, che ritiene non necessario il parere ex post per il rilascio del nulla-osta paesaggistico; *VISTO* l’attestazione di deposito del progetto, effettuato presso il la Regione Calabria, Dipartimento 6° Lavori Pubblici e Acque, Settore 20 Servizio 75 (ex Ufficio Del Genio Civile di Cosenza), in data 07-05-2003, prot. n. 2523, Pratica n. 2003-1066, Classe G, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge regionale 27-04-1998, n. 7; *CONSIDERATO* che: -l’ufficio in fase istruttoria ha accertato che l’area oggetto dell’intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona edificabile e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruire di che trattasi; -il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima-Titolo II -art. 4

prevede come titolo abilitativi, per natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione edilizia) onerosa; le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente; sono stati acquisiti tutti i pareri preposti al rilancio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato; **CONSIDERATO** che la richiedente risulta Amministratore Unico della società [REDACTED] proprietaria dei fabbricati che sorgono sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 26, particelle nn. 74-127; **VISTO** l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D. Leg. Vo 18-08-2000, n. 267; **VISTO** il D.P.R. 06.062001, n. 330 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia-per come entrato in vigore il 30.06.2003; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] è permesso, alle condizioni appreso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85, relativi ad ampliamento di fabbricati esistenti, su terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 26, particelle nn. 74-137, ricadente in zona "TC" (Campeggi) del vigente Piano Regolatore Generale, giusta di elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell'Arch. Vittorio Macchione, muniti del visto di approvazione di pari numero e data. **TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE** La quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il concessionario deve corrispondere, ai termini dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. 06-06-200, N. 380, è determinato nella misura di €1.543,28. La quota di contributo relativa al costo di

costruzione delle opere di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380, è determinata in € 5.272,87. Detti importi, per complessivi €6.816,15, sono stati versati, in uno, sul c/c postale n. 308890, intestato a Comune di Paola – Servizio Tesoreria, come da bollettino postale n. 0500 del 24-07-2003. Paola, li 31 LUG. 2003 IL DIRIGENTE (Dr. Ing. Antonio Vigliotti) (...). Nella relazione tecnica e sui materiali, allegata alla richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, si legge "(...) La presente relazione tecnica si riferisce al progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47 85 (riferimento verbale di accertamento n° 09/19 del 5.4.2002) relativamente ai manufatti esistenti adibiti ad accettazione e fabbricato "G" adibito ad unità ricettive, siti nel [REDACTED] Villaggio è ubicato alla località Chiatamone del Comune di Paola e si estende su una superficie complessiva di 106.232 mq. (...omissis...) DESCRIZIONE DELLE OPERE: FABBRICATI: Reception: Allo stato precedente la reception era assolutamente inadeguata come dimensioni e funzionalità, pertanto non idonea alle esigenze di una struttura turistica moderna, inoltre la stessa era finanche priva dei servizi igienici previsti dalle vigenti norme; la stessa viene ampliata in senso sia longitudinale che trasversale; lo scopo principale ed indifferibile dell'intervento di ampliamento è stato quello di ricavare in ampliamento (lato est) dei locali di modesta dimensione per l'alloggiamento della cabina di telefonica centralizzata per l'intero villaggio, nonché una parte adibita a cabina per la distribuzione dell'energia elettrica ed un locale da adibire ad ufficio amministrativo collegati con il banco-reception. La copertura esistente, realizzata con struttura in legno e manto di tegole del tipo portoghese, è stata smantellata e rifatta ricavando nel sottotetto dei locali

abitabili per il custode in quanto ubicati in posizione particolare per il custode; la nuova copertura è stata realizzata con struttura in legno lamellare, sovrastanti orditura di tavole listelli e tegole del tipo portoghese, rendendo la stessa più armoniosa e funzionale. La struttura portante sarà realizzata in cemento armato con trave fondazioni in travi rovesce, solaio primo livello in latero-cemento, tamponatura in doppio mattone forato con interposto strato di coibente, viene demolita la vecchia copertura e realizzata una nuova copertura con travi in legno lamellare e sovrastante pannelli in abete coibentati ed impermeabilizzati e manto di copertura in tegole tipo portoghese; il sottotetto ricavato è reso praticabile ed adibito a pertinenze per la reception ed il custode.

(...) **Fabbricato "G"**: tale fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n° 1981 de 19.02.1990 e successivo rinnovo della stessa in data 28.10.1996, allo stesso sono state apportate delle modifiche al piano terra per una superficie complessiva di mq 11 circa al fine di rendere più funzionale le unità ricettive e garantire più razionale distribuzione interna degli ambienti come si evince dagli allegati elaborati grafici. La copertura esistente è stata completamente rimossa in quanto, a causa di diverse rotture avvenivano forti infiltrazioni di acqua piovana rendendo inutilizzabile gli ambienti sottostanti, pertanto la stessa è stata ricostruita con struttura in legno lamellare, apportandovi delle lievi modifiche consistenti esclusivamente nell'innalzamento del colmo di copertura fino ad un'altezza di 3,30 m, al fine di renderla praticabile, la stessa è stata resa accessibile con scala esterna in cemento armato come si evince dagli allegati elaborati grafici. Gli interventi relativi al fabbricato G comportano un aumento della volumetria descritti e riportati nella tabella riassuntiva allegata al progetto. Questo

*aumento di volumetrie relativamente sia al fabbricato adibito a reception che al fabbricato "G" sarà riequilibrato nell'ambito degli interventi complessivi di riqualificazione e ristrutturazione con la demolizione di alcuni manufatti esistenti e non più funzionali alla struttura del complesso turistico, così come meglio evidenziato nel quadro riassuntivo delle volumetrie allegato al presente progetto ed al progetto già trasmesso relativo alla "ristrutturazione e riqualificazione" del complesso turistico. **Pavimentazioni:** È stata realizzata per la sistemazione esterna una pavimentazione a livello del piano di campagna previa realizzazione di cordolo in cls di altezza pari cm.40, lungo il perimetro del manufatto esistente adibito a servizi, detta opera non comporta nessun aumento di volumetria. Si può concludere che gli interventi di cui al presente progetto, nell'insieme del riequilibrio che si intende effettuare con la demolizione di alcuni fabbricati esistenti, non comportano alcun aumento di volumetria rispetto a quella già autorizzata e realizzata (...) Con il presente progetto in sanatoria e con il progetto di riqualificazione a completamento del [REDACTED] trasmesso a codesto ente in data 27.03.2002. si vuole recuperare la volumetria già realizzata per i fabbricati in sanatoria e per le strutture in progetto da completare con le piccole ma importanti modifiche apportate ad alcuni fabbricati attraverso il riequilibrio dei volumi già realizzati ed in parte da demolire (...)" (vedi allegato 6).*

*È datato 12/08/03 il **Nulla osta paesaggistico prot. N. 5520/P** rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria – Cosenza.*

*L'oggetto del documento è il seguente: **Nulla Osta paesaggistico per la costruzione di impianti sportivi e ricreativi, ristrutturazione,***

ammodernamento, adeguamento legge 13/89 e riqualificazione verde attrezzato, presso il villaggio turistico "██████████ sito in località Chiatamone di Paola". Autorizzazione Comunale n°1413 del 07.05.2002. Decreto Legislativo 29.10.1999, n. 490, Titolo II (Già legge 1497/39, 431/85, art. 82 DPR 616/77); L.R. n°23/1990; L.R. n° 12/1993; L.R. n° 3/1995; L.R. n° 19/2002 - ██████████

Nel nulla - osta citato si legge: "(...) *Visti gli atti prodotti, relativi all'oggetto, muniti di autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Paola, e la nota integrativa prot. n° 14317 del 25.07.2003 per i chiarimenti richiesti con Soprintendenziale n° 4343/P del 28.05.2002, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, fatto salvi i diritti dei terzi e di altri Enti nonché eventuali problemi connessi alla disciplina urbanistica, non ha riscontrato motivi di illegittimità idonei a disporre l'annullamento del provvedimento emesso poiché i progettati lavori sono compatibili con i principi generali attinenti alla tutela paesaggistica di cui al prefato Testo Unico di Tutela. ██████████ per i provvedimenti di competenza, si trasmette copia del progetto vistato da quest'ufficio. ██████████* (vedi allegato G).

Il settore 4° - ufficio tecnico del Comune di Paola, in data 27/08/03, **rilasciava una attestazione a firma del dirigente dr. Ing. Antonio Vigliotti** nell'oggetto si legge: "Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47 28/02/1985 relativa alla realizzazione di una piscina, campi da tennis e ampliamento cucina del ristorante pizzeria, nell'ambito del ██████████

██████████ sito in località Castagnaro di questo Comune”,
██████████ rappresentata dall'Amministrazione Unica ██████████

██████████

Nella quale si legge testualmente: “(...) *Che l'abuso è conforme allo strumento urbanistico vigente sia al momento della realizzazione che al momento di presentazione della domanda di sanatoria, Che la scheda tecnica a lavori ultimati è la seguente: Categoria catastale: D/2; Dati catastali: foglio n. 26, particella n. 74-137; Volumetria abusiva totale realizzata: mc 216,00; Rendita catastale presunta della parte abusiva: € 347,28; Valore catastale della parte abusiva: € 17.364,00; Contesto tutelato: Legge n. 1487/1939 e n. 431/1985; Ambito territoriale: Comune con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, con rilevanza turistica; Zona territoriale omogenea: nel Piano Regolatore Generale vigente, di cui è dotato questo Comune, l'area ricade in zona “TC” (terziaria per campeggi); Destinazione d'uso: cucina per ristorante-pizzeria-bar, piscina e campi da tennis, Comparto: semi antropizzato; Sito: ordinato (...)*” **(vedi allegato G).**

Un aspetto peculiare che vuole essere sottolineato è il reperimento, nella documentazione fornita al sottoscritto dalla società ██████████ tre copie di versamenti (sia oneri concessori che oblazioni) relativi ad una **pratica di condono edilizio ai sensi del D.L. 296 del 30/09/2003 (legge 326/03)** effettuati dalla ██████████

██████████

Tale pratica edilizia rappresenta, senza alcun dubbio, la situazione più emblematica dell'intera consulenza.

Molteplici, infatti, sono stati gli accessi all'ufficio tecnico del Comune di Paola allo scopo di individuare la documentazione afferente alla sopra citata istanza di condono, senza ottenere alcun risultato.

Se è mai stata esibita tale pratica di condono, infatti, presso l'ufficio in questione non è stata individuato alcun incartamento, di conseguenza non è stato possibile accertare o effettuare alcun riscontro, anche perché la società [REDACTED] non possiede alcun documento ricollegabile alla pratica in oggetto.

I versamenti, tutti eseguiti dalla [REDACTED] sono riassunti nella tabella seguente:

DATA	IMPORTO	CAUSALE
26/03/04	€ 2.593,20	(1° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DE 30/09/03 LEGGE 326/03)
26/03/04	€ 1.504,95	(1° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DE 30/09/03 LEGGE 326/03)
08/03/05	€ 3.025,40	(2° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DEL 30/09/03 LEGGE 326/03)
08/03/04	€ 1.755,95	(2° RATA OBLAZIONI ILLECITI EDILIZI D.L. 269 DEL 30/09/03 LEGGE 326/03)
27/09/05	€ 20.012,00	(3° RATA(SALDO) OBLAZIONE LEGGE 326/03 PER ABBUSI COMESSI A PAOLA(CS)AL VILL.)
27/09/05	€2.774,23	(3°RATA(SALDO) OBLAZIONE LEGGE 326/03 PER ABBUSI COMESSI A PAOLA(CS) AL VIIL.)

L'evidenza dei documenti consultati, ha mostrato, ancora una volta la modifica della società di gestione del [REDACTED] seguito dell'atto di vendita a rogito del notaio Dr. Gianluca Perrella, da

Catanzaro, rep n. 55209, raccolta n. 6637 **del 30-07-2003**, dalla quale si evince che la [REDACTED] [REDACTED] la proprietà degli immobili facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED]

La società, in data **09/03/2004**, a firma [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratrice Unica e legale rappresentante, presentava la seguente istanza: "(...) *tendente ad ottenere la voltura della concessione edilizia n. 1981 del 19-02-1990*, [REDACTED] [REDACTED] successive sanatorie, relativa ai lavori per la costruzione di un villaggio turistico denominato [REDACTED] di questo Comune, nonché la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 per lavori di realizzazione di due campi da tennis, una piscina e l'ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, realizzati senza alcuna autorizzazione di legge, nell'ambito del suddetto villaggio turistico [REDACTED] ricadente in zona "TC" (Campeggi) del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati progettuali allegati a firma dell'Arch. Vittorio Macchione(...)" l'istanza era presentata all'Ufficio Tecnico Urbanistica Assetto del Territorio del Comune di Paola, il quale, con Rif. prot. n. 5485/2004, alla data 09/03/04, **rilascia la Concessione Edilizia in sanatoria n. 5503**, nella quale si legge testualmente" (...) VISTO l'atto di vendita a rogito del [REDACTED]

la proprietà degli immobili facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED] sito alla C/da Castagnaro di questo Comune, contraddistinti con la particella n. 74, 74 sub 1, 74 sub 2, 74 sub 4 del foglio di mappa n. 26, esteso complessivamente mq. 97.712; VISTO gli elaborati tecnici progettuali allegati all'istanza stessa; VISTO la deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 dell'11-02-2000, con la quale è stata soppressa la Commissione Edilizia, attribuendone le funzioni all'Ufficio Tecnico Comunale che riveste preminente competenza in materia; VISTO la variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04- 2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000; Visto il Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 51 del 31-07-2000; VISTO il Decreto n. 1371 del 17-02-2004, emesso dal Dirigente Generale del Dipartimento Ambiente della Regione Calabria in applicazione dell'art. 164 del T.U. titolo II del D.L. 29-10- 1999, n. 490 per sanatorie art. 13 legge n. 47/85 e considerato [REDACTED] ha: provveduto al versamento della somma di € 1.379,38 a favore della Regione Calabria sui c/c posale n. 36028884 (ricevuta n. 0846 del 20-02-2004); VISTO l'attestazione di deposito del progetto, effettuato presso la Regione Calabria, Dipartimento 6° LL. e Acque, Settore 20 Servizio 75 (ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza), in data 20-06-2003, prot. n. 4665, Pratica n. 03/962, classe A, in ottemperanza a quanto disposto dal art. 2 della regionale 27-04-1998, n. 7; VISTO la

Sospensione dei Lavori n. 12 Reg. Ord. prot. n. 5522 del 12-03-2002, emessa a carico [REDACTED] la relazione di sopralluogo prot. n.26/7 P.G. e 5/19 del 09-03-2004 del Comando di Polizia Municipale, dalla quale si evince che la piscina, l'area destinata ad attività sportiva e l'ampliamento cucina, già sottoposte a sequestro dell'autorità penale, non hanno subito alcuna modifica essendo i sigilli rimasti integri; VISTO il versamento di Euro 1.468,58, effettuato sul c/c postale 308890, intestato a Comune di Paola - Servizio di Tesoreria per sanzione amministrativa; VISTO l'atto di compravendita per notaio dott. Gianluca Perrella in Lamezia Terme del 30-07-2003, Rep. n. 55209 Racc. n. 6637, dalla quale si [REDACTED] [REDACTED] risulta di essere amministratrice unica e legale rappresentate della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'ufficio in fase istruttoria ha accertato che l'area oggetto dell'intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona edificabile e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruire di che trattasi; il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima - Titolo II - art. 4, prevede come titolo abilitativi, per la natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione edilizia) onerosa; le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente; sono stati acquisiti tutti i pareri preposti al rilascio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato; VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D. Leg. Vo 18-08-2000, N. 267; VISTO il D.P.R. 06-06-2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - per come entrato in vigore il 30-06-2003;

CONSIDERATO che il Responsabile del Procedimento Arch. Domenico Bottino, con la firma in calce della presente, attesta che quanto riportato nei considerati precedenti e successivamente specificato è da intendersi quale proposta motivata di provvedimento a seguito della prescritta istruttoria di cui all'art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni. –

in qualità di Amministratrice Unica e legale rappresentante dalla

è permesso, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, la voltura della concessione edilizia n. 1981 del 19-02-1990, rilasciata

con sede e successive sanatorie, relativa ai lavori per la costruzione di un villaggio turistico denominato sito in località Chiatamone-Castagnaro di questo Comune, nonché la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 per lavori di realizzazione di due campi da tennis, una piscina e l'ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, realizzati senza alcuna autorizzazione di legge, nell'ambito del suddetto villaggio turistico ricadente in zona "TC" (Campeggi) del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati progettuali allegati a firma dell'Arch. Vittorio Macchione, muniti del visto di approvazione di pari numero e data.(...)" (vedi allegato G).

La relazione tecnica allegata offre delle indicazioni sugli interventi in sanatoria; l'elaborato aveva il titolo: "Progetto sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 relativamente alla realizzazione di una piscina, campi da tennis e ampliamento della cucina del fabbricato adibito a ristorante -pizzeria-bar (ex servizi igienici) siti nel [REDACTED] e nel testo si enunciano le concessioni fino al momento ottenute: "(...)Premesso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è stato realizzato: in una prima fase con regolare concessione edilizia n° 9494 del 29.12.1978 rilasciata da Comune di Paola e successiva autorizzazione di abitabilità ed agibilità in data 17.7.1986 n° 10852; successivamente è stata rilasciata dal Comune di Paola un'ulteriore concessione edilizia n° 1981 del 19.02.1990 e rinnovo della stessa in data 28.10.1996, con la quale si autorizzava la costruzione di strutture ricettive-turistiche ed impianti sportivi a completamento dello stesso villaggio, detta concessione edilizia, a seguito di rogito notarile, su richiesta [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] volturata alla stessa società con Voltura prot. N° 23306 del 20.12.2001 (...)", sia gli interventi oggetto di sanatoria "(...) **IMPIANTI SPORTIVI: Piscina**: La piscina in progetto è stata realizzata con struttura in cemento armato, essa ha una superficie complessiva della vasca di 770 mq, per un perimetro di 123 m, con forma semicircolare irregolare, con profondità variabile tra 60 e 160 cm; il sistema di ricircolo d'acqua è del tipo a sfioro; l'interno della vasca sarà rivestito in piastrelle tipo mosaico in grès di colore azzurro; l'approvvigionamento idrico avverrà mediante acqua da pozzo artesiano. La piscina sarà dotata di impianto di prefiltrazione con prefiltri con cestelli estraibili in acciaio inox AISI 316; l'impianto di filtrazione sarà

costituito, in conformità al D.M. 1992, da n° 2 filtri in poliestere e fibra di vetro sbobinati di diametro 1800 mm cadauno. Il ricircolo dell'acqua all'interno dell'impianto verrà garantito da n° 2 pompe più n° 1 di riserva di portata massima 125 mc/h. Sarà inoltre realizzato impianto di idromassaggio completo di jet regolabili. **Campi da Tennis:** Essi hanno dimensioni regolamentari 18x36 m; il sottofondo è stato realizzato con materiale di fiume rullato e spianato, sovrastante strato di pietrisco di spacco accuratamente livellato e rullato; la pavimentazione è stata realizzata con sottofondo di binder bituminoso rullato e livellato, tappeto bituminoso e pavimento sportivo in resina. I campi saranno recintati mediante cordolo in cemento armato con sovrastante paletti in ferro zincato e rete metallica plastificata dell'altezza di 3 m. (vedi particolari allegati); È stato inoltre realizzato idoneo impianto di illuminazione costituito da n° 4 proiettori alogeni su palo metallico di altezza pari a 9 m. **FABBRICATO N. 1:** Il fabbricato esistente precedentemente adibito a servizi igienici per il camping (lato1 nord), **è stato trasformato in bar-ristorante-pizzeria, con un piccolo ampliamento lato est relativamente alla cucina per renderla più funzionale,** tale scelta viene giustificata anche per il fatto che il fabbricato è prospiciente agli impianti sportivi-ricreativi e pertanto lo stesso si inserisce meglio nel contesto in cui si trova. Sono state altresì apportate tutte le modifiche tecniche e funzionali necessarie al fine di ottenere una migliore funzionalità e fruibilità dello stesso in relazione alla nuova destinazione d'uso. La tamponatura è stata realizzata con pietra di S. Lucido a faccia vista ed all'interno mattone forato con interposto strato di coibente. Gli intonaci interni sono stati realizzati del tipo civile liscio a tre strati; i pavimenti in

parquet, i rivestimenti in ceramica smaltata; l'impianto elettrico a norme CEI, è costituito da tubi sottotraccia, cavi autoestinguenti, frutti tipo Ticino e quadro elettrico con protezioni magnetotermiche e differenziali; sono stati realizzati n° 7 bagni di cui n° 3 per il ristorante (bagno uomini, bagno donne e bagno per portatori di handicap), n° 2 per la sala bara adiacente e n° 2 destinati al personale; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato in conformità alle vigenti norme con allaccio alla rete idrica esistente, gli scarichi saranno convogliati nella rete fognante del villaggio; gli infissi esterni in legno massello e porte interne in legno tamburato. **Tutt'intorno al fabbricato è stata realizzata una fascia di larghezza pari circa a 5,90 m, pavimentata con mattonelle di idoneo materiale antiscivolo, su massetto in cls, al fine di consentire la sistemazione di tavoli per il bar pizzeria ed ombrelloni vari. Il presente progetto in sanatoria è conforme allo strumento urbanistico vigente nel comune' di Paola (CS) sia al momento della realizzazione delle opere e sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria. Il tecnico Vittorio Macchione (...)" (vedi allegato G).**

A seguire, una nuova verifica da parte del responsabile del procedimento, geom. Andrea Spineda del Comune di Paola, permette al sottoscritto di fare il punto della situazione alla data 17/03/04.

Nel documento "Verifica struttura ricettiva - [REDACTED] Località Chiatamone - [REDACTED] si legge testualmente: "(...) A seguito disposizioni della S.V., relativamente alle verifiche in seno alla struttura [REDACTED] quest'ufficio con il coadiuvo del personale della P.M. ha effettuato sopralluogo in sito nonché

accertamenti degli atti attinenti tale complesso, rilevando quanto segue. Trattasi di Villaggio Turistico, interessato già in passato da lavori abusivi non autorizzati e per i quali sono stati emessi regolari provvedimenti amministrativi. A seguito di detti provvedimenti, [REDACTED] quale nuova società proprietaria della struttura, previa presentazione di progetti specifici, otteneva una prima sanatoria in data 31 Luglio 2003 con prot. n. 14670 riguardante lavori di ampliamento fabbricati esistenti, sopraelevazioni, cambio di destinazione d'uso di strutture ad unità ricettive, ed una seconda sanatoria in data 09.03.2004 prot. n. 5503 attinente lavori per la realizzazione di campi da tennis - piscina e l'ampliamento della cucina del ristorante pizzeria, trattandosi di lavori conformi alle destinazioni del P.R.G. vigente. In fase di verifica, sono stati riscontrati lavori di rifacimento degli impianti di servizio lungo i percorsi interni, lavori di ripristino di cordonati lungo le vie di servizio, nonché episodici interventi di tipo naturalistico a contenimento dei terrapieni già esistenti; opere rientranti tra i lavori previsti nelle relazioni tecniche descrittive. Nella zona est, sono stati rilevati lavori di ristrutturazione in corso d'opera, relativi a n.17 (diciassette) bungalow; difatti le vecchie strutture oramai vetuste e fatiscenti, sono state demolite e sostituite da altri elementi, edificati con materiali diversi da quelli originari e con una tecnica migliorativa; al momento gli stessi si presentano definiti strutturalmente ed in fase di completamento nelle opere di rifinitura. Specificatamente a tali opere di ristrutturazione, che includono anche l'abbattimento e la ricostruzione dei manufatti, non si riscontrano atti abilitativi; nella fattispecie tali lavori per la loro realizzazione (...) sono subordinato a DIA. L'attività eseguita senza titolo comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria (...) Per tutto quanto

sopra, considerata la natura degli interventi, nonché gli atti abilitativi conseguiti con le sanatorie citate in premessa, quest'ufficio comunica che quanto in esecuzione nel [REDACTED] risulta conforme alle previsioni del PRG, al Regolamento Edilizio ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Elemento a parte, sempre nella zona est, costituisce l'immobile già adibito a supermercato, in quanto il lato nord è stato interessato da ampliamento con struttura portante in c.a., avente dimensioni di m 12.2 di larghezza e m 11.80 di lunghezza e con copertura a due falde che si riporta ad altezza identica al manufatto esistente anch'esso destinato ad unità ricettiva. Per tale opera eseguita abusivamente, senza alcun titolo abilitativo è necessario emettere ordinanza di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, così per come previsto dall'art. 31 del DPR 6 giugno 2001 n.380. (...)

(vedi allegato G).

Difatti, così per come specificatamente richiesto dal documento appena citato, il 25 di marzo dello stesso anno, viene presentata la **DIA n. 1174** al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS), con oggetto: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIA.) T.U. sull'edilizia del 06.06.2001, n. 380 Art. 22, comma 1 e 2 ed Art. 23 per: "Lavori di Ristrutturazione Interna Di Due Parti Di Fabbricato, di una cabina Elettrica e Demolizione e Ricostruzione di bungalows ubicati in una struttura adibita a Camping sito in Paola alla C/Da Castagnaro".

La pratica è a nome della [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale della Società'

[REDACTED] comunicando contestualmente i lavori da eseguire l'allegata relazione tecnica asseverata a firma del

professionista abilitato alla progettazione [REDACTED]
come da art. 22 comma 1 e 2 ed art. 23 della suddetta Legge.

Le parti salienti della relazione tecnica asseverata si riportano a
seguire: "(...)" [REDACTED]

[REDACTED]

*Progettista dei lavori interni e di manutenzione straordinaria in relazione al combinato disposto degli articoli n. 22 e 23 del T.U. 06.06.2001, n. 380, ad una parte di due fabbricati, ad una cabina elettrica e a demolizione e ricostruzione di bungalow ubicati in un [REDACTED] sito in Paola alla C/da Castagnaro, su incarico conferito dal Amministratore unico e rappresentante Legale della società' [REDACTED] signora [REDACTED] di procedere alla redazione di relazione tecnica asseverata nonché gli obblighi degli art. 22 e 23 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante per la ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria di due parti di fabbricato, una cabina elettrica e demolizione e ricostruzione di bungalow, la conformità delle opere da compiersi nel rispetto dello strumento urbanistico, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igieniche sanitarie vigenti. (...omissis...) **NATURA DELLE OPERE DA ESEGUIRE***

L'intervento prevede le seguenti opere: - Demolizione e ricostruzione Bungalows, di identica forma e sagoma dell'esistente. Lavori da eseguire ai bungalows alla cabina elettrica e alle due parti fabbricato: Rifacimento degli intonaci esterni in malta bastarda a q.li 5.00 di cemento frattazzato previa spicconatura dell'intonaco esistente e tinteggiatura con lo stesso colore di

quello esistente; Rifacimento degli intonaci interni in malta cementizia a q.li 5.00 di cemento previa spicconatura dell'intonaco esistente; Demolizione e ricostruzione di tramezzatura interna. Rifacimento dei pavimenti degli ambienti con ceramica e dei rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in ceramica porcellanata, poste in opera con malta cementizia e collante. Sostituzione degli infissi esterni attualmente in alluminio, con infissi in legno alluminio identici a quelli esistenti. Rifacimento impianto elettrico completo di messa a terra per tutti gli infissi sia esterni che interni e per il fabbricato, il tutto conforme alle norme UNI e CEI, con tubazione sottotraccia, con presa TV e per telefono, la redazione del progetto non è obbligatorio, essendo la superficie inferiore a 400 mq, a fine lavori sarà rilasciato apposita dichiarazione di conformità da una ditta specializzata. Rifacimento degli impianti idrici e fognari della struttura e del servizio igienico e sostituzione dei pezzi igienici e rubinetteria. Realizzazione dell'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Tinteggiatura con pittura lavabile in smalto sintetico a doppio strato. Opere di giardinaggio con relativo impianto idrico. Le opere su descritte rientrano fra quelle di cui agli 'art. 22 e 23 del T.U. 06.06 2001, n. 380 sono subordinati a denuncia di attività in quanto: a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamento edilizio vigente; b) non necessitano dell'autorizzazione prevista dalle Legge 01/06/1939, N. 1089, 29.06.1939, n° 1497, 08.08.1985, n° 432 e 06/12/1991, N° 394; c) non comportano modifiche sostanziali e dei confini e non recano pregiudizio alla stabilità del terreno; d) rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico sanitarie; e) sono Conforme al D.M. 20.11.1987 e Legge 02.02.1974 n. 64. f) Non è sottoposta alla Legge 09.01.1991 n. 10 D.P.R. 26.08.1993, n. 412 inerente a consumi energetici, a

16/2/1982, al COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO COSENZA nella quale si legge testualmente: “(...) *DICHIARA ai sensi dell’art. 3, comma 5, del DPR 12/1/98 n. 37, al fine di dare inizio all’esercizio dell’attività medesima in attesa dell’accertamento - sopralluogo da parte di codesto Comando, che l’attività di cui in premessa, è stata realizzata nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio. Il sottoscritto dichiara altresì, di essere a conoscenza degli obblighi di cui all’art. 5 del D PR 12/1/1998 n° 37 ed all’art. 4 del D.M. 10/3/1998 alla cui osservanza darà corso con la messa in esercizio dell’attività (...)*” **(vedi allegato GI).**

Per quanto concerne **l’allaccio alla rete fognante**, la regolarità della documentazione, viene attestata dall’autorizzazione per lo scarico di acque reflue datata 23/06/04 e rilasciata dalla Città di Paola (provincia di Cosenza) 5° Settore Tecnico Manutentivo al prot. N. 13314, [REDACTED] [REDACTED] “Autorizzazione allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.lgs. 152/99 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 258/2000”.

Nel suddetto assenso si legge testualmente: “(...) *Il Responsabile Vista la richiesta presentata in data 22.06.2004 prot. n° 13222, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria del [REDACTED] [REDACTED] in Paola Via Agave, 2 adibito a villaggio turistico, tendente ad ottenere l’autorizzazione allo scarico delle acque reflue derivanti dai **locali adibiti a Ristorante, Bar e Pizzeria**, nonché dall’uso della piscina; Vista*

la documentazione con annesse le dichiarazioni di responsabilità a firma dell'Amministratrice Francesca CURCIO, nelle quali si dichiara che, all'imbocco della linea fognaria principale dei locali adibiti a ristorante, pizzeria e bar, è stato installato un dosatore di prodotto per la metabolizzazione naturale dei residui organici grassi, oltre a ciò, gli oli alimentari vengono prelevati settimanalmente dalla Società Ecologia Oggi, come si evince dalla copia del formulario rifiuti in allegato, inoltre dichiara, che la quantità di acqua necessaria per il lavaggio e risciacquo dell'impianto di filtrazione per la piscina in uso al villaggio viene accumulata in una apposita vasca di stoccaggio e dopo una congrua decantazione al fine di abbattere il cloro residuo, viene immessa in fognatura, attualmente detta procedura non viene effettuata poiché le suddette . acque vengono utilizzate per l'irrigazione dei giardini situati nel villaggio; Vista, altresì, le specifiche tecniche e la scheda dei dati di sicurezza inerenti all'attivatore biologico liquido *BLG-50M* al servizio dei locali adibiti a ristorante, bar e pizzeria, nonché il certificato di qualità rilasciato [REDACTED] Segrate (MI); Visto il D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; **AUTORIZZA** in via provvisoria ai sensi del D.L. vo 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i., per tre mesi a decorrere dalla data del rilascio, lo scarico delle acque reflue, provenienti dall'insediamento adibito a villaggio turistico, nella pubblica fognatura, indicando quale titolare della presente autorizzazione la Signora [REDACTED] in qualità di Amministratrice della Società [REDACTED] del villaggio turistico denominato [REDACTED] titolare della presente autorizzazione è tenuto all'osservanza, sotto le comminatorie di legge, delle seguenti

prescrizioni: **PRESCRIZIONI** 1. lo scarico rispetti i limiti di accettabilità di cui alla tabella 3 allegato 5 del D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; 2. venga mantenuto accessibile per il campionamento ed il controllo, un pozzetto di prelievo posto subito a monte del punto di immissione dello scarico nel corpo ricettore; 3. le interruzioni, anche parziali, riconducibili a guasti o ad assenza di energia elettrica, per le quali si ipotizzano disfunzioni o malfunzionamenti dell'impianto, siano comunicati tempestivamente all'Ente; nelle more della corretta ripresa dell'attività, siano attuati gli interventi correttivi; 4. di dotare l'impianto di idonea valvola di non ritorno da posizionare fra il pozzetto comunale e lo scarico finale, al fine di evitare il reflusso dei liquami, in ogni caso questa Amministrazione resta sollevata da qualsiasi responsabilità dovesse derivarne; 5. il titolare dello scarico è tenuto all'esecuzione di quanto è richiesto dall'Ente Comune in relazione allo svolgimento delle sue funzioni; 6. qualsiasi modifica da apportare allo scarico ed al suo processo di formazione sia preventivamente comunicata all'Ente, per i provvedimenti di competenza; 7. se l'insediamento è soggetto a diversa destinazione o ad ampliamenti o a ristrutturazione, o se l'attività è trasferita in altro luogo, sia richiesta una nuova autorizzazione allo scarico; 8. la presente autorizzazione provvisoria è valida per tre mesi, a far corso dalla data del rilascio. 9. il titolare dell'impianto, una volta in funzione, a sue spese dovrà tempestivamente presentare le analisi, da eseguirsi a [REDACTED] qualitative e quantitative dello scarico che dovrà rispettare i limiti in concentrazione fissati dalla tabella 3 - scarico in pubblica fognatura - dell'allegato n. 5 del D.lgs. 152/99; 10. la presente autorizzazione è rilasciata

in via provvisoria, successivamente a presentazione delle analisi che rispettino i limiti stabiliti dalla tabella 3 del D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, questo Ente rilascerà l'autorizzazione definitiva; 11. l'Ente, si riserva, di adottare ogni provvedimento amministrativo per la mancata osservanza delle prescrizioni imposte con il presente provvedimento o in violazione delle vigenti disposizioni di legge; 12. inoltre, l'Ente si riserva di addebitare eventuali spese sostenute occorrenti per i rilievi, gli accertamenti, i controlli ed i sopralluoghi necessari per l'istruttoria della domanda (...)" (vedi allegato G).

Un documento di estrema importanza è il Certificato di agibilità del ristorante, registrato al **Prot. n° 10841 del 24.05.2004 - PRATICA EDILIZIA N. 371**, dal Comune di Paola (CS) - SETTORE 4° - Ufficio tecnico - Urbanistico assetto del territorio - Protezione civile.

Con tale certificato, si **attesta effettivamente l'agibilità** dell'immobile, destinato appunto a Ristorante-Pizzeria-Bar.

Nel documento, inoltre, vengono citate tutte le pratiche presentate che risultano per il sottoscritto esplicative, nonché permettono di avere un quadro completo dello stato di fatto del bene, tali atti, espressamente citati nel certificato di agibilità sono i seguenti:

- i. Dichiarazioni di **conformità dell'Impianto Elettrico, Termico - Idraulica - Gas. Impianto di Rete Idrica di Antincendio**, Impianti di cui alle lettere C, D, E: legge 46/90 (per approvvigionamento gas), ai sensi degli artt. 111-113 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.lgs. 301/02 e art. 1 della Legge 10/1991;
- ii. Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità attestante la

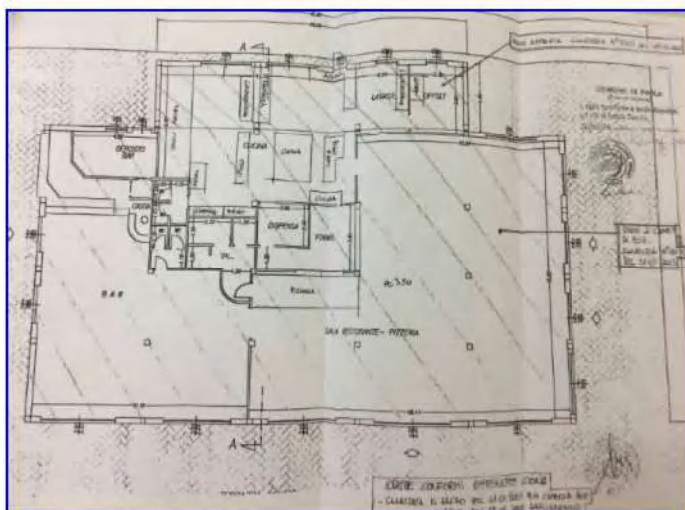
conformità delle opere eseguite rispetto al progetto di cui alle concessioni edilizie n° 9494 de 29.12.1978, n° 11163 del 28.05.1986, n° 1981 del 19.02.1990 e successive sanatorie: sanatoria n° 14672 del 31.07.2003 e sanatoria n° 5503 del 09.03.2004 per l'ampliamento della cucina, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.lgs. 301/02, nonché, che la struttura sviluppatasi su un intero piano terra, secondo la legge 13/89 e successiva modificazione ed integrazione è priva di barriere architettoniche

- iii. Dichiarazione del 17.05.2004 attestante che la **capienza dei locali di intrattenimento** quali ristorante - Pizzeria- bar non è superiore ai cento posti;
- iv. **Dichiarazione inizio attività**, pratica N° 15467 prot. n° 6660 dell'08.06.2004, del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cosenza, relativamente al deposito gas combustibili (serbatoi fissi da 2 a 5 mc) e relativo locale cucina del ristorante [REDACTED] sito in località Deuda di questo Comune di Paola;
- v. L'attestazione di **deposito del progetto, effettuato presso la Regione Calabria**, Dipartimento 6° LL.PP. e Acque, Settore 20 Servizio 75 (ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza), in data 20.06.2003, prot. n° 4665, Pratica n° 03/962, classe A;
- vi. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prot. 1061 del 24.06.2004, attestante la **regolarità dell'allaccio alla rete idrica e fognante** Comunale;
- vii. **Certificato di collaudo statico** relativo alla costruzione dell'edificio, depositato presso la Regione Calabria, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque, Settore 20 Servizio 75 Ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza, prot. 5457 del 24.06.2004;

alla luce di tali evidenze, il Comune di Paola rilascia dunque il certificato di agibilità, nel quale si legge testualmente “(...) **AUTORIZZA** ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, **l’agibilità riferita all’immobile, destinato a Ristorante - Pizzeria -Bar ubicato in località Chiatamone nel Comune di Paola (CS) -** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **identificato nel foglio di mappa n° 26 particella 74 Sub. 1, Cat. D/2 Piano Terra del N.C.E.U. Si allega planimetria dell’immobile - geom. Giovanni De Medici (...)**” **(vedi allegato B).**

Si reperisce, con data 01/07/2004 la Licenza (commerciale) N. 328 rilasciata dal “SETTORE N. 6 - Polizia Amministrativa -Attività Economiche e produttive -COMUNE: DI PAOLA (Provincia di Cosenza)” al titolare **[REDACTED]** **[REDACTED]** - Iscritto al REC: società rappresentata **[REDACTED]** **[REDACTED]** 35.10.1971, iscritta al REC n. 58093 dal 21.05.2003 (Camera di Commercio di Catanzaro).

La LICENZA N. 328 viene rilasciata: **“PER L’ESERCIZIO DI**



TIPO: *Tipo “A”*
(Ristorante - Pizzeria) -
Tipo “B” (Bar) - A
CARATTERE: *Stagionale*
LOCALI SITI IN: *località*
Castagnaro – Chiatamone
SUPERFICIE: *mq 212,00*

CODICE ESERCIZIO: *328.06.2004 78 091” (vedi allegato G).*

Alla stessa data (01/07/04) sono rilasciate da parte del comune di Paola, le Autorizzazioni sanitarie numero 328 dopo parere favorevole n. 3457/2004 dell'Asp di Cosenza, e numero 329, (Comune di Paola) dopo parere favorevole n. 3458/2004 dell'Asp di Cosenza –relative rispettivamente: **██████████ ██████████ un BAR – RISTORANTE – PIZZERIA Per la vendita o somministrazione di ALIMENTARI PREPARAZIONE E VENDITA** ██████████ **un ESERCIZIO ALIMENTARE Per la vendita o somministrazione di ALIMENTARI** (vedi allegato G).

Alla stessa data, il SETTORE N. 6 - Polizia Amministrativa - Attività Economiche e produttive del Comune di Paola (Provincia di Cosenza), rilascia la **"LICENZA DI VILLAGGIO CAMPING" n. 1/2004**: "(...) **per l'esercizio dell'attività di "Villaggio - Camping"** sito in località Castagnaro-Chiatamone del Comune di Paola, nei limiti della planimetria in atti, all'insegna ██████████ con la seguente ricettività: area scoperta: mq 97.712,00; unità abitative: 128; area destinata a campeggio mq. 26.000; posti letto nelle unità abitative: 512; bagni: 24; classificato con numero quattro stelle con Determina n. 14 del 25.06 2004. La presente licenza ha durata annuale con scadenza il 31 dicembre di ogni anno, si intende automaticamente rinnovata di anno in anno, mediante comunicazione di prosecuzione dell'attività, prima di ogni scadenza, a cura di titolare ed è revocabile per motivi di ordine pubblico o di pubblica sicurezza nonché per abuso del titolare (...)"

L'anno successivo, precisamente l'**11/11/2005**, viene rilasciato il **Permesso di costruire N. 22848** - Rif. Prot. N.

21724/2005, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED]

L'autorizzazione urbanistica è relativa a: "ad alcuni immobili ed impianti sportivi e ricreativi tutti situati [REDACTED] consistenti in: nella ristrutturazione fabbricato ex Bar da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex Ristorante da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex servizi da adibire a Centro Benessere; ristrutturazione fabbricato fatiscenti (demolizione e ricostruzione); costruzione campo calcetto; costruzione Anfiteatro; costruzione Parco Giochi; costruzione Campetti Bocce; nonché lavori di Verde Attrezzato: costruzione vasca di accumulo acqua per VV.FF. e impianto irrigazione; costruzione Parcheggi Auto; costruzione muretti di contenimento in cls e pietrame a faccia vista; sistemazione area per caravan e camper: demolizione struttura adibita a discoteca e piscina, sito in località Chiatamone-Castagnaro" **(vedi allegato G).**

Gli elaborati progettuali sono stati prodotti dall'arch. Vittorio Macchione e nel permesso si legge: "(...) *VISTO gli elaborati tecnici progettuali allegati all'istanza stessa: VISTO la richiesta del permesso di costruire presentata in data 27-10-2005. prot. n. 21724 a [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale della società [REDACTED] VISTO l'atto di vendita a rogito del notaio Dr. Gianluca Perrella, da Catanzaro, rep. 55209, raccolta n. 6637 del 30-07-2003 dalla quale si evince che la [REDACTED] la*

allo smaltimento degli inerti derivante dall'attività di cui sopra, saranno smaltiti mediante conferimento ad impianto autorizzato al trattamento finalizzato al recupero degli stessi; **CONSIDERATO** che - l'ufficio in fase istruttoria ha accertato che l'area oggetto dell'intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona "TC" (Campeggi) e la restante parte in zona per interesse collettivo e parcheggi, e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruzione che trattasi: - il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima - Titolo II - art. 4 prevede come titolo abilitativi, per la natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione Edilizia) onerosa; - le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente; - sono stati acquisiti tutti pareri preposti al rilascio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato: **VISTO** il D.P.R. 06.06.2001. n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - per come entrato in vigore il 30.06.2003; (...omissis...); **TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE** La quota di contributo relativa al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 06-06-2001. n. 380. è determinato in £. 3360.47; Detti importi, per complessive di £. 3360.47 sono stati versati, in uno sul c.c. postale N. 308890 intestato a Comune di Paola. Servizio Tesoreria, come da bollettino postale n. 0108 dell'11-11-2005; **DISPONE** [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED] [REDACTED] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ad alcuni

*immobili ed impianti sportivi e ricreativi tutti situati all'interno del [REDACTED] [REDACTED] consistenti in: nella ristrutturazione fabbricato ex Bar da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex Ristorante da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex servizi da adibire a Centro Benessere; ristrutturazione fabbricato fatiscente (demolizione e ricostruzione); costruzione campo Calcetto; costruzione Anfiteatro; costruzione Parco giochi; costruzione Campetti Bocce; nonché lavori di Verde Attrezzato; costruzione vasca di accumulo acqua per VV.FF. e impianto irrigazione; costruzione Parcheggi auto: costruzione muretti di contenimento in cls e pietrame a faccia vista; sistemazione area Caravan e camper; demolizione struttura adibita a discoteca e piscina, sito in località Chiatamone-Castagnaro del Comune di Paola, ricadente in zona "C I. (Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell'Arch. Vittorio Macchione, muniti del visto di approvazione di pari numero e data, e dell'arch. ALOISE Claudio subentrato quale Tecnico e Direttore dei Lavori. - (...omissis.) **TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE LAVORI** I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente, ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, In inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio, Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita,*

tranne che anteriormente alla scadenza venga chiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. del D.P.R. 06.06.2001. n. 380. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001. n. 380 l'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso di costruire a questo Comune, contestualmente al nominativo del direttore dei lavori, a quello dell'impresa esecutrice e del collaudatore. -Dovrà del pari essere denunciato dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per causa di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori, il Comune di riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opere in economia regolarmente registrati. -CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE presente permesso di costruire è riferito alle sole opere menzionate nella richiesta presentata [REDACTED]

[REDACTED] parte del progetto che ha conseguito i pareri sopramenzionati, in quanto per parte di quella contemplate nel progetto è stata emessa concessione in Sanatoria. (...omissis...) **PRESCRIZIONI SPECIALI** Che venga scrupolosamente osservato quanto prescritto nella relazione

d'istruttoria datata 06-05-2002 e relativa all'autorizzazione paesistica n. 1434 del 07-05-2002 (...)" (vedi allegato G).

Nella relazione tecnica allegata, vengono definite le lavorazioni oggetto di Permesso di Costruire, precisamente si legge: *"(...) il villaggio turistico allo stato attuale risulta carente di quei servizi di carattere sportivo e ricreativo necessari ed indispensabili a garantire agli ospiti un soggiorno piacevole e divertente. Alla luce delle sopra esposte premesse, l'intervento di cui al presente progetto si rende assolutamente indispensabile per adeguare il villaggio agli standard delle altre strutture turistiche presenti nel territorio della nostra regione e per dare delle adeguate risposte alla clientela sempre più esigente, proveniente, oramai, da tutti i paesi dell'Europa. **Esso consiste principalmente nella realizzazione degli impianti sportivi e precisamente: costruzione di una piscina di notevoli dimensioni e forma semicircolare irregolare; n° 2 campi di tennis regolamentari con idonei impianti di illuminazione; n° 1 campo di pallavolo; n° 1 campo di calcetto con erbetta naturale; n° 2 campetti di bocce; un anfiteatro; un parco giochi attrezzato per mini club. Inoltre sono previste: la sistemazione del verde attrezzato con pista ciclabile e muretti di contenimento delle scarpate in cls e pietrame a faccia-vista; la sistemazione di un'area a parcheggio per auto totalmente immersa nel verde con piante ad alto fusto; la realizzazione di una vasca in c.a. per accumulo acqua da utilizzare per impianto di irrigazione ed impianto antincendio. Infine vengono apportate alcune modifiche in ampliamento al fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping (lato nord) che sarà destinato a bar-ristorante***

pizzeria anche perché prospiciente agli impianti sportivi-ricreativi con le modifiche necessarie al fine di ottenere una migliore funzionalità e fruibilità dello stesso; di conseguenza i fabbricati attualmente adibiti a bar-ristorante saranno trasformati in unità ricettive; il fabbricato attualmente adibito a servizi igienici (lato sud) sarà in parte adibito a centro di benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) per la restante parte sarà lasciato a semplice porticato (inferiore al 30% della superficie coperta); **il fabbricato fatiscente con struttura in muratura (fabbricato n° 16 della planimetria) sarà completamente demolito e ricostruito** come da tipologia già esistente all'interno del villaggio e sarà adibito ad unità ricettive; nella realizzazione di tale fabbricato saranno inseriti materiali in pietra locale recuperati dal fabbricato da demolire. La parte del complesso turistico adibita a campeggio sarà di piccole dimensioni al fine di garantire agli ospiti dell'intero villaggio ampi spazi verdi attrezzati per la ricreazione e lo svago. Tutti eli interventi sopra brevemente descritti, come sarà meglio specificato in seguito, non comportano alcun aumento complessivo della volumetria attualmente esistente, in quanto ci sarà una totale compensazione tra la volumetria in aumento e quella eliminata. **DESCRIZIONE DELLE OPERE** (...omissis...) **FABBRICATI: Fabbricato n° 1:** Il fabbricato esistente attualmente adibito a servizi igienici per il camping (lato nord), verrà trasformato in bar-ristorante-pizzeria; tale scelta viene giustificata anche per il fatto che il fabbricato è prospiciente agli impianti sportivi-ricreativi e pertanto lo stesso si inserisce meglio nel contesto in cui si trova. Saranno altresì apportate ' tutte modifiche tecniche e funzionali necessarie al fine di ottenere una migliore funzionalità e fruibilità dello stesso in relazione alla

nuova destinazione d'uso. (...omissis...) saranno realizzati n° 7 bagni di cui n° 3 per il ristorante (bagno uomini, bagno donne e bagno per portatori di handicap), n° 2 per la sala bar adiacente e n° 2 destinati al personale; (...omissis...). Tutt'intorno al fabbricato sarà realizzata una fascia di larghezza pari circa a 5,90 m, pavimentata con mattonelle di idoneo materiale antiscivolo, su massetto in cls, al fine di consentire la sistemazione di tavoli per il bar pizzeria ed ombrelloni vari. **Fabbricato n° 4:** Il fabbricato attualmente è adibito a servizi igienici (lato Sud); esso sarà in parte adibito a centro di benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) per la restante parte sarà lasciato a semplice porticato al fine di riequilibrare la volumetria utilizzata dell'ampliamento delle strutture di cui all'allegato progetto, come viene meglio evidenziato dagli elaborati grafici. **Fabbricato discoteca:** Il fabbricato ubicato nella zona a monte del villaggio, una volta adibito a discoteca, **viene completamente demolito** perché non più funzionale alla nuova disposizione dei servizi ricreativi che si intende realizzare con il presente progetto. Volumetria eliminata = 88,04 mc; **Bagni per il camping:** Nell'area individuata in planimetria con il n° 13, ove saranno ricavati n° 24 piazzole per roulotte o caravan, saranno realizzati n° 6 gruppi di servizi igienici per complessivi n° 24 bagni completi di lavabo, bidet, water e doccia ad esclusivo uso di ogni gruppo familiare. Detti corpi comportano un aumento di volumetria come di seguito riportato Volumetria = 225.00 mc. **Fabbricati n° 2 e 3:** Allo stato attuale tali fabbricati sono adibiti rispettivamente a bar e ristorante. Con il nuovo intervento, poiché come sopra descritto il bar ed il ristorante vengono realizzati nel fabbricato n° 1, i fabbricati n° 2 e 3 vengono adibiti a nuove unità ricettive, come si evince dagli

*allegati elaborati grafici. Saranno realizzate n° 30 unità ricettive monocali ognuno dei quali è servito da bagno completo di doccia, lavabo, water e bidet; ogni unità ricettiva sarà inoltre dotata di impianto di aria climatizzata caldo/freddo; inoltre sarà realizzato un impianto telefonico centralizzato collegato con il centralino posto nella reception (...omissis...) Nel fabbricato n.3 sul lato esterno a sud, sarà realizzato un minimarket per gli ospiti del villaggio. (...omissis...)” **(vedi allegato G).***

In relazione al sopra citato **permesso N. 22848/05**, avente oggetto: *“ristrutturazione fabbricato ex Bar da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex Ristorante da adibire ad unità ricettive; ristrutturazione fabbricato ex servizi da adibire a Centro Benessere; ristrutturazione fabbricato fatiscenti (demolizione e ricostruzione); costruzione campo calcetto: costruzione Anfiteatro; costruzione Parco Giochi; costruzione Campetti Bocce; nonché lavori di Verde Attrezzato: costruzione vasca di accumulo acqua per VV.FF. e impianto irrigazione; costruzione Parcheggi Auto; costruzione muretti di contenimento in cls e pietrame a faccia vista; sistemazione area per caravan e camper: demolizione struttura adibita a discoteca e piscina, sito in località Chiatamone-Castagnaro” **(vedi allegato G).***

Tre anni dopo, alla successiva data del 06/05/08, viene rilasciato il **collaudo statico** (art. 7 legge 05/11/1971 N. 1086) da parte del collaudatore arch. Maurizio Vilardi, nel documento si legge testualmente: *“(...) Calcolatore delle strutture in cemento armato e Direttore dei Lavori: Arch. Claudio Aloise. Progettista: Arch. V. Macchione Impresa realizzatrice delle strutture: [REDACTED]*

Concessione edilizia n. 21724/05 del 11/11/2005 rilasciata dal Comune di

Paola. Deposito presso il Genio Civile di Cosenza (Art.4 della Legge n. 1086) protocollo n. 4056 pratica n. 03/1750 Classe C del 13.06.2003. Attestato relativo al deposito della Relazione a Struttura Ultimata al Genio Civile in data 10/02/2006, Protocollo n.555 - Pratica n. 9703388 Classe "C".

VERBALE DI VISITA Le operazioni di collaudo, sono state condotte da parte del sottoscritto Arch. Maurizio Vilardi, nato a Paola (CS) il 13/09/1960 ed ivi residente in Via Cavour n.16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza col n. 685, incaricato dalla ditta proprietaria del fabbricato. Ai fini di quanto descritto dal 2° Comma dell'Art.7 della Legge n.1086 del 1971 (...) il Collaudatore dichiara sotto personale responsabilità di essere iscritto da oltre dieci anni all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Cosenza col .685, e di non essere in alcun modo intervenuto nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera di cui sopra. L'edificio, oggetto del collaudo da destinare a struttura ricettiva, consta di due piani fuori terra a prima visita di collaudo è stata effettuata in data 30 Gennaio 2006, con 'intervento della ditta esecutrice e del Direttore dei lavori Arch. Claudio Aloise, durante l'esecuzione dei lavori sono state effettuate altre visite, concordando, volta per volta, con la ditta e la D.L. la data dei sopralluoghi, in modo da adempiere con diligenza all'incarico affidatomi. La visita finale è stata effettuata in data 11/12/2006. Durante le visite, il Direttore dei lavori, provvisto dei disegni architettonici e strutturali, ha fornito tutte le chiarificazioni necessarie ad accertare la conformità delle opere agli elaborati di progetto, alle disposizioni riguardanti i procedimenti di calcolo, all'entità dei sovraccarichi adottati ed ai tassi di lavoro dei materiali impiegati. (...OMISSIS...) I materiali impiegati per l'esecuzione delle opere sono risultati

del tipo che segue: -Cemento 325, nelle proporzioni regolamentari per la produzione del calcestruzzo della classe 250 Kg/mq; ferro FeB44K in barre tonde ad aderenza migliorata. I saggi sclerometrici effettuati in sito hanno fornito valori di resistenza alla compressione intorno ai 300 Kg/cmq. Le prove effettuate sulle strutture hanno messo in risalto la loro buona esecuzione.

CERTIFICATO DI COLLAUDO *Il sottoscritto collaudatore, ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'articolo 7 e del comma 2 dell'art.9 della L.R. 11.07.1994 n.17, dell'Art.7 della Legge 1086/71, accertato che le opere di cui al presente atto sono state eseguite in conformità al progetto depositato con la dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica vigente per come previsto dall'art. 28 della legge n. 64 del 02/02/1974 – riscontrato che le strutture risultano eseguite senza variazioni di rilievo rispetto ai disegni esecutivi - accertata la buona consistenza dei calcestruzzi e la perfetta protezione delle armature metalliche; esaminati i risultati delle prove di laboratorio eseguite sui materiali impiegati; -accertata l'assenza di lesioni e/o fessurazioni del conglomerato cementizio; -considerato che le opere di cui all'oggetto sono state calcolate e dirette da tecnico qualificato; -Vista la relazione a struttura ultimata redatta dal D.L.. depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, considerati i risultati delle verifiche effettuate dal sottoscritto durante le visite **CERTIFICA** che le strutture (...) **SONO COLLAUDABILI**" (vedi allegato G).*

Alla successiva data del 29/06/06, **in merito all'edificio oggi identificato con la sigla A1**, posizionato nell'estremo Nord – Est del villaggio, vicino alla S.S.18, si è reperita una DIA relativa a lavori di "progetto di ristrutturazione di un fabbricato esistente".

Nella relazione tecnica allegata, che si riporta integralmente, vengono spiegate dettagliatamente le lavorazioni effettuate: "(...) Al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comunali Paola - [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore unico e Rappresentante legale della società [REDACTED]



[REDACTED] trasmette gli allegati elaborati inerenti al progetto di

ristrutturazione di un fabbricato esistente. Le opere in progetto sono da realizzare nel Comune di Paola in località Chiatamone all'interno del complesso turistico denominato [REDACTED] Per tanto, la sottoscritta, allega alla presente numero quattro copie di elaborati progettuali.

- **RELAZIONE TECNICA** - Il progetto delle opere illustrate negli elaborati grafici allegati, concerne la ristrutturazione di un corpo di fabbrica esistente. Inserito all'interno della struttura turistica denominata [REDACTED] della società [REDACTED]

[REDACTED] (acquirente del complesso turistico [REDACTED] [REDACTED] di cui è Amministratore Unico e Rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in oggetto avrà una destinazione d'uso prettamente legata all'attività turistico-ricettiva del complesso di cui è parte integrante.

(...omissis...) **STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE** Costruito interamente in muratura di pietrame, con copertura e solai in legno, la sua realizzazione

si può far risalire ai primi del novecento. Distinto da un'architettura molto sobria e tipicamente rurale, è posto in posizione panoramica, con il prospetto principale rivolto ad Ovest e con l'asse maggiore disposto nella direzione Nord-Sud. In esso si riescono ad individuare due corpi ben distinti, di diversa dimensione, ma strutturalmente legati: un corpo di dimensioni maggiori, costituito da due piani, e uno di dimensioni minori, adiacente al primo in corrispondenza del lato Nord, formato da un solo piano. Da ciò che resta della copertura si può desumere che essa fosse costituita da una falda per ciascuno dei due corpi esistenti. L'immobile, attualmente si presenta in uno stato di totale abbandono e fatiscenza, tanto che sono evidenti anche dei crolli localizzati soprattutto in corrispondenza della copertura e delle parti alte dei muri perimetrali oltre che dei solai d'interpiano, andati completamente in rovina.

GLI INTERVENTI: Gli interventi che verranno realizzati saranno soprattutto di ripristino del corpo di fabbrica in oggetto e tesi a conservarne per quanto possibile l'originaria struttura senza alterarne profondamente i



caratteri architettonici. Durante l'opera di ristrutturazione, un occhio attento sarà riservato al recupero, dove fattibile, dei materiali e alla loro riutilizzazione. Contemporaneamente, attraverso gli interventi al suo interno, si cercherà di dare quella funzionalità a cui l'opera è destinata. Le opere di ripristino saranno localizzate su quelle parti del corpo di fabbrica che necessitano di rifacimento preminente come: i solai d'interpiano e la copertura.

I primi dato lo stato di fatiscenza saranno completamente sostituiti da solai con travi in ferro non prima di aver effettuato le opere necessarie alla loro collocazione. La copertura avrà, come quella attuale, orditura in legno previa realizzazione di un cordolo di coronamento dello spessore minimo di 30,00 cm armato con n. 4 barre del Ø 16 e staffe del Ø 8 disposte ogni 15,00 cm. Lo stesso dicasi per la copertura del corpo avanzato lato Nord. Si provvederà al rifacimento del manto di copertura con elementi in laterizio recuperando e riutilizzando le vecchie tegole che verranno poste al di sopra di quelle nuove utilizzate come canali. La raccolta delle acque piovane avverrà tramite gronde in rame e pluviali in PVC, questi ultimi incassati. All'interno, che sarà opportunamente suddiviso da tramezzature, si procederà alla messa in opera di una scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano. Le altezze interne nette saranno di m 2,70 al piano terra e di m 2,70 (h media) al primo piano. I tramezzi saranno realizzati con mattoni forati in laterizio. Gli intonaci esterni saranno del tipo civile tirato a frattazzino, quelli interni del tipo civile liscio con soprastante manto impregnante e due mani di pittura lavabile. I rivestimenti esterni saranno effettuati in pietra di S. Lucido utilizzando eventualmente anche il materiale lapideo di recupero. I locali interni avranno pavimentazioni realizzate con piastrelle di monocottura, mentre nei servizi igienici e in corrispondenza degli angoli cottura sarà utilizzato materiale ceramico di rivestimento. Gli infissi esterni saranno in legno di castagno mentre quelli interni in legno massello laccato con colore da definire. Il tutto come meglio evidenziato sugli elaborati progettuali allegati. (...)'(vedi allegato G).

Nel mese di settembre, precisamente il 13 dello stesso anno, la

██████████ (nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società ██████████) ottiene dalla Città di Paola – Settore 4 Ufficio tecnico Lavori Pubblici Urbanistica Assetto del territorio, il **Permesso di Costruire in variante N. 18167**, registrato al Prot. n. 18167, rif. Prot. 25675/05, relativamente ai lavori di “variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 21724 dell’11-11-2005, da realizzarsi ██████████ giusta elaborati progettuali di variante allegati, a firma dell’Arch. ALOISE Claudio, da Paola.

Nel documento si legge testualmente: “(...) **DISPONE** ██████████ ██████████ ed ivi residente in ██████████ nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società ██████████ è **permesso, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ai lavori di variante in corso d’opera, al permesso di costruire n. 21724, dell’11-11-2005, da realizzarsi** ██████████ su un suolo indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le particelle 72,73,74,275,276,277,907, ricadente in zona “CT”, (Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell’Arch. Claudio Aloise, da Paola muniti del visto di approvazione di pari numero e data. - (...OMISSIS...) **PRESCRIZIONI SPECIALI**-Che prima dell’inizio dei lavori il concessionario dovrà provvedere al deposito del progetto presso Regione Calabria 6° Dipartimento LL.PP. Ed Acque Settore 20 - Servizio Tecnico Decentrato Cosenza; - Che prima dell’inizio dei lavori la

concessione dovrà acquisire il parere sanitario. -Che siano scrupolosamente osservate tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel permesso a costruire n. 21724, dell'11-11-2005. (...OMISSIS...)" **(vedi allegato G).**

La relazione tecnica allegata, chiarisce i lavori in concessione col permesso di costruire in variante appena citato, più precisamente: "(...)
LA VARIANTE: *La variante che si propone lasciando inalterate le caratteristiche architettoniche, le superfici coperte, i volumi e le altezze, realizza la sola variazione del numero (incremento) e della distribuzione dei locali interni di alcuni dei fabbricati indicati nel progetto, approvato con Permesso di Costruire n.21724 del 11.11.2005, nonché delle aperture con il conseguente cambiamento dei prospetti.*

Descrizione delle opere di variante: *Le opere interesseranno i fabbricati indicati sugli elaborati di progetto (Planimetria 1: 1000) con i numeri 2, 3 e 4. I fabbricati n. 2 e n. 3 adibiti inizialmente a bar e ristorante e successivamente destinati nel progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005 ad ospitare nuove unità ricettive con l'aggiunta di un mini-market da collocarsi nel fabbricato n. 3, sviluppano, come da progetto, una superficie coperta pari a mq 250,00 per il fabbricato n. 2 e di mq 747,23 per il fabbricato n. 3. Nella variante proposta, senza modifica alcuna della superficie coperta e della destinazione d'uso, saranno variati il solo numero delle unità ricettive, della distribuzione dei locali, delle aperture e della collocazione del mini-market che passerà dal corpo n. 3 al corpo n. 2. Infatti mentre nel progetto approvato erano previste rispettivamente n. 8 unità ricettive per il fabbricato n. 2 e n. 22 unità per il fabbricato n. 3 composte ciascuna da un soggiorno una stanza da letto e un bagno, nella variante si registra un*

aumento dei locali presenti nei due corpi di fabbrica. Il fabbricato n. 2, infatti, sarà dotato di n. 6 unità, costituite ciascuna da una stanza da letto e un WC e destinando il resto della superficie coperta a mini-market per gli ospiti del villaggio; il fabbricato n. 3 sarà composto da n. 36 unità ricettive costituite anch'esse da una stanza da letto e un WC. Ambedue avranno copertura a due falde come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005. Il fabbricato n. 4 adibito inizialmente a servizi igienici e successivamente destinato, come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005, in parte a centro di benessere (palestra, piscina coperta, sauna, fitness, ecc.) e per la restante parte a semplice porticato, con la variante proposta verrà ridistribuita la disposizione dei locali interni. Quest'ultimi, infatti, saranno trasformati in n. 8 unità ricettive costituite ciascuna da due stanze da letto, una cucina e un wc, lasciando a porticato, come da progetto, la parte restante del manufatto. In corrispondenza di questo fabbricato vista la collocazione interna di alcuni locali e l'impossibilità di dotarli di aperture in corrispondenza dei muri perimetrali, verranno realizzate delle finestre, di dimensioni 78,00 cm x 55,00 cm, in corrispondenza della copertura per dare luce ai locali suddetti. La copertura come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 21724 del 11.11.2005 sarà a due falde. Nel corso dell'esecuzione dei lavori si procederà, inoltre, alla demolizione di alcuni bungalow. Costruiti in legno e muratura di mattoni sono localizzati nella zona Est del

complesso turistico e indicati sulla planimetria (1: 1000) allegata.



L'intervento reso necessario dallo stato di vetustà e di fatiscenza di questi corpi di fabbrica sarà seguito dalla ricostruzione degli stessi in muratura

portante. Il rifacimento avverrà rispettando le altezze dei bungalow esistenti apportando solo una modesta variazione della superficie coperta in quanto verrà evitata la ricostruzione di una piccola sporgenza laterale di detti manufatti così come indicato sugli elaborati grafici. La copertura resterà a due falde come quella attuale. (...)" (vedi allegato G).

Un passaggio fondamentale, per la comprensione dello stato dell'arte del complesso turistico alla fine dell'anno 2008 è la **Richiesta Certificato Di Agibilità' / Ex abitabilità** (ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001), presentata al comune di Paola alla data 29/12/08, [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **proprietaria del villaggio turistico denominato [REDACTED]** sito in località Chiathamone del Comune di Paola.

Nella richiesta, vengono riassunti i provvedimenti autorizzativi rilasciati negli anni, che di seguito si elencano ordinatamente per come testualmente indicati:

- *Abitabilità ed Agibilità rilasciata dal Comune di Paola in data 29/12/1978 con riferimento alla originaria Concessione edilizia n. 10852 del 17/07/1986.*

- *Voltura della Concessione Edilizia n. 1981 del 19.02.1990 a favore della [REDACTED] Prot. N. 5563 del 09/03/2004. originariamente rilasciata alla [REDACTED] (previo rinnovo della stessa in data 28/10/1996, successivamente volturata [REDACTED])*
- *Certificato di agibilità riferito all'immobile destinato a ristorante - pizzeria - bar recante Protocollo n. 10841 del 24.05.2004.*
- *Licenza di Villaggio - Camping rilasciata dal Comune di Paola, Settore n.6 Polizia Amministrativa - Attività economiche e produttive, Prot. N. 1/2004 del 01.07.2004.*
- *Permesso di Costruire n. 21724/2005 del 11/11/2005*
- *Permesso di Costruire (Variante in Corso d'opera) n. 25675/05 del 13/09/2006*
- *DIA. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla S.S.18*

[REDACTED] dichiarava, inoltre: "(...) Tutti gli atti di cui sopra, succedutesi nel tempo, riguardano l'attuale Villaggio turistico nella sua interezza, comprendendo con ciò tutti i fabbricati dislocati all'interno dello stesso, per come più facilmente individuabili attraverso l'allegato accatastamento globale dei fabbricati presenti. Fanno eccezione le 6 camere d'hotel contrassegnate sull'accatastamento, facenti parte del fabbricato di cui alla SCHEDE CATASTALE N.5 per le quali è in itinere il condono edilizio, avendo presentato domanda di condono ed avendo già provveduto al pagamento della intera oblazione nonché degli oneri di urbanizzazione dovuti. Il villaggio, a seguito dell'accatastamento odierno, è individuato sul Foglio di

mappa n.26 con la particella n. 74 sub 5. CHIEDE ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380 del 06-06-2001, il rilascio del Certificato di Agibilità (ex abitabilità), dell'immobile di cui in premessa, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati a seguito della realizzazione delle opere suddette. (...) **[vedi allegato 6].**

Sono allegati, altresì:

- *Dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al NCEU, restituita dall'Ufficio del territorio di Cosenza (UTC) con l'attestazione dell'avvenuta iscrizione, nonché visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari;*
- *Dichiarazione del richiedente e del D.L., resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R.380/2001, attestante la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;*
- *Dichiarazione del D.L. riguardante l'osservanza delle norme sul contenimento del consumo energetico come previsto dall'art. 25, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001; •*
- *Dichiarazione di conformità impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001 (Legge 46/90 e DPR 447/91) - su modello approvato con DM 20-02-1992):*
 - ✓ [REDACTED]
 - ✓ [REDACTED]
 - ✓ [REDACTED]
 - ✓ [REDACTED]
- [REDACTED]
- *Dichiarazione del D.L. che attesti che la costruzione realizzata non*

rientra tra quelle che necessitano del C.P.I., ad eccezione dei serbatoi contenenti gas combustibili, per i quali è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi dal Comando Vigili del Fuoco di Cosenza qui allegato (prot. N. 6660 del 22/07/2008)

- *Copia collaudo opere in C.A. (art. 25, 3° comma, lettera a) D PR 380/2001); certificato attestante la conformità delle opere eseguite alla normativa sismica (L. R. n. 7/1998); •*
- *Dichiarazione del D.L. di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche come previsto dall'art. 25 comma 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 13/89, art. 11 DM. LL.PP. n.236/89 e art. 24 della L. 104/92) per edifici pubblici o privati aperti al pubblico;*
- *Dichiarazione del D.L. che le opere realizzate non sono soggette all'obbligo di adempimento alle leggi n. 13/1989 e n.104/1992;*
- *Autorizzazione di allaccio alle reti comunali, idrica e fognante., rilasciata dalla Smeco S.P.A. (Attestato n. 212 - Prot. N. 1061 del 24/06/2004).*
- *Versamento di € 51,16 presso Economato Comune di Paola, al rilascio del certificato, per i diritti di segreteria*

A seguire, in data 14/01/2009 al Prot. n. 0074 - Rif. prot. n. 27575/08 del Comune di Paola è registrata la richiesta del **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, la quale si riporta testualmente: "(...) **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ' - IL DIRIGENTE** Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, come modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 301; Vista la domanda presentata in data 29-12-2008 ed acquisita al protocollo generale del Comunale in data 29-12-2008 al n. 27375, tendente ad ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n.

380/2001 come modificato dal Decreto Legislativo n. 301/2002 dei fabbricati del villaggio turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in località Chiatamone di questo Comune, regolarmente autorizzato con i seguenti atti amministrativi: Abitabilità ed Agibilità rilasciata dal Comune di Paola in data 29/12/1978 con riferimento all'originaria concessione edilizia n°10852 del 17/07/1986. Voltura della concessione edilizia n°1981 del 19/02/1990 a [REDACTED] prot. n° 5563 del 09/03/2004; originariamente rilasciata alla Società [REDACTED] (previo rinnovo della stessa in data 28/10/1996, successivamente volturata [REDACTED] con prot. n° 23306 del 20/12/2001). Certificato di agibilità riferito all'immobile destinato a ristorante -pizzeria- bar recante prot. n° 10841 del 24/05/2004. Licenza di Villaggio-Camping rilasciata dal Comune di Paola, settore n°6 Polizia Amministrativa Attività economiche e produttive. prot. n° 1/2004 del 01/07/2004. Permesso di costruire n°21724/2005 del 11/11/2005. Permesso di costruire (variante in corso d'opera) n°25675 del 13/09/2006. D.I.A. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla ss. 18. Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità: Copia dell'Abitabilità, ed Agibilità rilasciata dal Comune di Paola in data 29/12/1978 con riferimento all'originaria concessione edilizia n°10852 del 17/07/1986; Voltura della concessione edilizia n°1981 del 19/02/1990 a [REDACTED] prot. n° 5563 del 09/03/2004; originariamente rilasciata alla [REDACTED] (previo rinnovo della stessa in data 28/10/1996, successivamente volturata alla [REDACTED] con prot. n° 23306 del 20/12/2001); Copia del Certificato di agibilità riferito

all'immobile destinato a ristorante - pizzeria- bar recante prot. n° 10841 del 24/05/2004; Licenza di Villaggio-Camping rilasciata dal Comune di Paola, settore n°6 Polizia Amministrativa Attività economiche e produttive, prot. n° 1/2004 del 01/07/2004; Permesso di costruire n°21724/2005 del 11/11/2005; Permesso di costruire (variante in corso d'opera) n°25675 del 13/09/2006; D.I.A. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla ss. 18; Dichiarazione di conformità impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 (Legge 46/90 e D.P.R. 447/91 - su modello approvato con D.M. 20-02-1992; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici alla regola d'arte, rilasciato in data 18-05-2004 [REDACTED] in qualità di titolare dell'Impresa [REDACTED] operante nel Settore Impianti Elettrici, con sede [REDACTED] ditte della [REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla regola d'arte, rilasciato in data 12-05-2004, dal [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Impianti Elettrici, con sede in Paola in Via Tenimento iscritta nel Registro delle ditte della [REDACTED]; Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla regola d'arte, rilasciato [REDACTED] [REDACTED] qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Impianti, con sede in [REDACTED] delle ditte della [REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, rilasciato dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Impianti, con sede in [REDACTED]

Registro delle ditte della [REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rete idrica ed antincendio, rilasciato in data [REDACTED] qualità di titolare dell'impresa operante nel Settore Termico Idraulica - Gas con sede in Lamezia [REDACTED] delle ditte della [REDACTED] che attesti che la costruzione realizzata non rientra tra quelle che necessitano del C.P.L., ad-accezione dei serbatoi contenenti gas combustibili, per i quali è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi dal Comando vigili del Fuoco di Cosenza prot. n. 6660 del 22-07-2008; Dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al NCEU, restituita dall'Ufficio del Territorio di Cosenza (UTE) con l'attestazione dell'avvenuta iscrizione, nonché visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari; Dichiarazione del richiedente e del D.L., resa ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità al progetto, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; Dichiarazione del D.L. riguardante l'osservanza delle norme sul contenimento del consumo energetico come previsto dall'art. 25, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001;

- - Copia collaudo opere in C.A. (art. 25, 3° comma, lettera a) D.P.R. 380/2001); certificato attestante la conformità delle opere eseguite alla normativa sismica (L.R.) n. 7/1998);
- - Dichiarazione del D.L. delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche come previsto dall'art. 25 comma 3 lettera d) del D.P.R. 389/2001 (ex Legge 13/89, art. 11 D.M. LLPP. n. 236/89 e art. 24 della L. 104/92) per edifici pubblici o privati aperti al pubblico;

- *-Dichiarazione del D.L. che le opere realizzate non sono soggette all'obbligo di adempimenti alla legge n. 13/1989 e n. 104/1992;*
- *- Autorizzazione di allaccio alle reti comunali, idrica e fognate, rilasciata dalla [REDACTED]*
- *- Dichiarazione di ultimazione lavori a firma dell'arch. Claudio Aloise, datato 9- 01-2009;*
- *AUTORIZZA ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità all'immobile destinato a ristorante-pizzeria-Bar recante, e degli altri immobili in località Chiatamone Villaggio turistico denominato [REDACTED] di questo Comune, identificati catastalmente al foglio di mappa n. 26, particella n. 74 Sub 5, (come da planimetria allegata); Che il presente certificato di agibilità esclude l'immobile relativo a 6 camere d'hotel per il quale è stata presentata domanda di condono che non ha ancora ottenuto definizione di cui si allega planimetria generale; Il presente conserverà validità fino al permanere delle condizioni statico, funzionali ed impiantistiche attuali (...)"**vedi allegato G).***

Alla data 09/01/2009 si è reperito il certificato di ultimazione lavori relativo ai lavori di cui sopra, nel documento, che si riporta testualmente, si legge: "(...) *Al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di OGGETTO: DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI - Il sottoscritto: Arch. Claudio Aloise, con studio in Paola (CS) alla Via S. Agata n.10, nella qualità di progettista e D.L. dei lavori di cui ai sotto elencati permessi di costruire [REDACTED]*

██████████ quale proprietaria del villaggio turistico denominato ██████████ sito in località Chiatamone del Comune di Paola): Permesso di Costruire n. 21724/2005 del 11/11/2005, Permesso di Costruire (Variante in Corso d'opera) n. 25675/05 del 13/09/2006 D.I.A. del 22/01/2007 per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente posto vicino alla S.S.18, con relativo attestato di Deposito Genio Civile. DICHIARA Che i lavori di cui agli stessi sono stati integralmente eseguiti e sono ad oggi terminati per come previsto dai permessi di cui sopra (...) (vedi allegato 6).

Terminate le vicende documentali relative ai lavori autorizzati con P.d.c n. 21724/2005 e successiva variante n. 25675/05 nonché della DIA del 22/01/07, si passa ad analizzare le pratiche urbanistiche relative ad altre lavorazioni compiute nello stesso compendio immobiliare.

Nell'anno 2008, vengono avviati i processi amministrativi per ottenere i permessi di un'altra lavorazione, ovvero, la "**demolizione e ricostruzione di 2 fabbricati fatiscenti**".



Foto 7. PANORAMICA DA NORD CON INDICAZIONE DEL SITO D'INTERVENTO (CON I DUE FABBRICATI DA DEMOLIRE INDICATI DALLA DOPPIA FRECCIA BIANCA). SONO VISIBILI PARTE DELLE STRUTTURE DEL VILLAGGIO CIRCOSTANTI AL SITO IN OGGETTO.

Le autorizzazioni richieste, riguardano i 2 fabbricati "fatiscenti" che sono posizionati nella parte centro occidentale del compendio (come si evince

dall'immagine), il sottoscritto, si accinge a esporre la documentazione

affidente.

Alla data 08/07/08 è registrata l'Autorizzazione paesaggistica prot. n. 15471 rilasciata dalla Città di Paola (Prov. Di Cosenza) per Lavori: per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti, da realizzare nel Comune di Paola in località Chiatamone all'interno del complesso turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Ditta: [REDACTED] e ivi residente

Nel documento si legge testualmente: "(...) *Oggetto: Norme Regolamentari e procedure tecnico-amministrative per il rilascio di autorizzazione paesistico-ambientale della Provincia di Cosenza Delibera del Consiglio Provinciale n. 40 del 24-07-2006. Dichiarazioni a cura del Comune: IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA VISTA la richiesta ed il relativo progetto, con cui la ditta [REDACTED] permesso di costruire per i lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti da realizzare in località Chiatamone, del Comune di Paola; DICHIARA 1) che il progetto di che trattasi è conforme allo strumento urbanistico (Piano Regolatore approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5' Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04-2000, pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000, nonché la successiva variante approvata con decreto n 11585 del 19-09-2006, del medesimo Organo) ed al Regolamene Edilizio vigenti; 2) *che sull'area interessata dall'intervento non esistono vincoli inibitori, di cui all'art. 159**

*comma 5 del D.lgs. 42/04 e del Piano di Assetto Idrogeologico - Regione Calabria (Delibera Giunta Regionale n. 900 del 31-10-2001 e Delibera consiglio Regionale n. 115 del 28-12-2001); 3) che sulla medesima area insistono i seguenti vincoli a) Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della legge 29-06-1939 n. 1497 di cui al D.M. 26/03/1970 in G.U. n. 149 del 17/06/1970 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente la faccia litorale ed il Centro Storico del Comune di Paola) ed al D.M. 21/09/1984 in G.U. n. 265 del 26/09/1984 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua, delle montagne, dei ghiacciai dei circhi glaciali, dei parchi, delle riserve dei boschi, delle foreste, delle aree assegnate alle Università agrarie e delle zone gravate da usi civici)', b) Vincolo sismico ai sensi della Legge 2-2-1974, n 64 e successive modifiche ed integrazioni; c) l'intervento di che trattasi ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale in zona TC, Terziaria per Campeggi.(...)" **(vedi allegato G).***

Alla data 11/02/09, al Protocollo n.3546 - Rif. prot. n. 13510/06 del Comune di Paola, è registrato il **Permesso di Costruire n.3546 prot. 13510/06** riguardante i "lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno [REDACTED]

In merito a tale documento, c'è da fare però una precisazione, nel testo del documento si legge un passaggio che è opportuno chiarire: "(...) *VISTA l'istanza a firma della* [REDACTED] *nella* [REDACTED] *sua qualità di Amministratore Unico Legale della* [REDACTED]

██████ tendente ad ottenere il permesso a costruire in via Surrogatoria, relativamente ai lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno ██████████ alla località Chiatamone(...)", la natura "surrogatoria" di tale permesso si può chiarire esponendo una precisazione in merito all'iter procedurale nel caso di richiesta di Permesso di Costruire in via Surrogatoria.

Il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche prevede che queste debbono sempre precedere il rilascio dei permessi a costruire (previsti dal D.P.R. 380/2001).

È possibile, però, che l'Amministrazione demandata al rilascio di tali autorizzazioni (nel nostro caso l'amministrazione Provinciale di Cosenza) non riesca entro i termini previsti dalla legge ad avviare il relativo procedimento.

In tal caso è possibile invocare il potere di sostituzione da parte della Soprintendenza competente per zona.

La procedura prevede che il richiedente l'autorizzazione, entro il termine dei trenta giorni successivi alla scadenza dei termini previsti dal regolamento comunale, presenti direttamente alla Soprintendenza di settore, la "richiesta di autorizzazione in via surrogatoria", così com'è successo nel caso in esame.

Infatti alla data 13/11/08 si reperiva il **nulla osta paesaggistico 141 bis** rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO PER LA CALABRIA - COSENZA: "(...) rilascia decreto Autorizzazione in via surrogatoria n. 141/bis sensi del Decreto

Legislativo 22.01.2004 n. 42 art. 159 recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137” (già Leggi 1497/39, 431/85 e art. 82 D.P.R. 616/77) per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti [REDACTED]

[REDACTED] la richiesta di N.O. paesaggistico in via surrogatoria, ex art. 159, 4° comma D.lgs. 42/04, avanzata in prima istanza in data 13/10/2008, acquisita agli atti con prot. n. 6071/P del 23/10/2008, avente per oggetto: Nulla Osta Paesaggistico per la demolizione e resinazione di due fabbricati fatiscenti nel comune di Paola

[REDACTED] VISTA la nota prot. n. 91416 del 09/10/2008 della Provincia di Cosenza attestante la decorrenza dei termini previsti dal D. Lgs 42/04, art. 159:

(...omissis...) **DECRETA** È autorizzato in via surrogatoria, il progetto presentato in data 13/10/2008, acquisito agli atti d’Ufficio con prot. n. 6071 del 23/10/2008, avente per oggetto: la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti nel comune di Paola (CS) Ditta: Francesca CURCIO

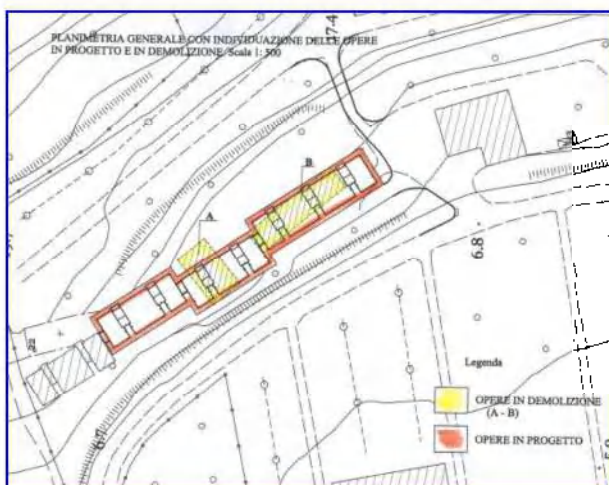
[REDACTED] condizione che: -siano eliminate le coperture del vano scala, ed in alternativa siano realizzate a protezione delle stesse con materiali trasparenti (vetro e/o plexiglas); - i terrazzi siano realizzati a giardino (...) **(vedi allegato 6).**

Si riporta a seguire, chiarito il significato della natura surrogatoria, il testo del Permesso di Costruire: “(...omissis...) VISTO il parere in Via Surrogatoria, rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio di Cosenza, espresso con nota n. 6556 del 13-11-2008, rilasciato ai fini paesaggistici ed ambientali ai

sensi della Legge Regionale n. 3/95; VISTO l'attestazione di deposito del progetto effettuato presso la Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO.PP. Norme Sismiche Servizio n° 7, (ex Ufficio del Genio Civile) di Cosenza in data 14-01-2009, Prot. n. 22560, Pratica n. 08/4218, Classe A, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2 della legge regionale 27-04-1998 n.7; VISTO la dichiarazione a firma della richiedente, relativa allo smaltimento degli inerti derivante dall'attività di cui sopra, e preventivamente quantificati in me. 80 alla relazione tecnica a firma dell'Arch. Claudio Aloise ed allegata all'istanza, saranno smaltiti mediante conferimento ad impianto autorizzato al trattamento degli inerti e finalizzato al recupero degli stessi; CONSIDERATO che: - l'ufficio in fase istruttoria ha accertato che l'area oggetto dell'intervento, ricade nel Piano Regolatore vigente in zona "TC" (Terziaria Campeggi), e che la ditta richiedente ha titolo a richiedere il permesso di costruzione che trattasi: -il Regolamento Edilizio Comunale alla Parte Prima - Titolo II - art. 4, prevede come titolo abilitativi, per la natura dei lavori da realizzare, il rilascio di permesso di costruire (ex concessione Edilizia) onerosa; - le stesse opere da realizzare risultano in armonia con le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente; - sono stati acquisiti tutti pareri preposti al rilascio del presente permesso di costruire e che quindi, per tutto quanto sopra, lo stesso può essere rilasciato; VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - per come entrato in vigore il 30.06.2003; CONSIDERATO che il responsabile del [REDACTED] con la firma in calce della presente attesta che quanto riportato nei considerati precedenti e successivamente specificato è

da intendersi quale proposta motivata di provvedimento a seguito della prescritta istruttoria di cui all'art. 2 comma 60 della L. 23-12-1996 n. 662 e successive modifiche ed integrazioni; [REDACTED]

[REDACTED] **nella sua qualità di Amministratore Unico Legale della società** [REDACTED] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ai lavori al permesso di costruire in via Surrogatoria, relativamente ai lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno del [REDACTED] sito alla località Chiatamone, su un suolo indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le particelle 275,276,277, ricadente in zona "C'T", (Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali allegati, a firma dell'Arch. Claudio Aloise, da Paola, muniti del visto di approvazione di pari numero e data .-(...Omissis...) **PRESCRIZIONI SPECIALI:** Che sia osservato quanto prescritto dalla Soprintendenza per i Beni Culturali con nota n. 6556/P del 13-11-2008 precisamente: Siano eliminati le coperture del vano



scala, ed alternativa siano realizzate a protezione delle stesse con materiali trasparenti (vetro e/o plexiglas); I terrazzi siano realizzati giardino. (...)" **(vedi allegato G).**

Nella Relazione tecnica allegata, vengono descritte le lavorazioni da effettuare, di cui si

riportano le parti salienti: "(...) Il progetto che accompagna la presente concerne la demolizione e successiva ricostruzione di alcuni corpi di fabbrica esistenti e situati all'interno del complesso turistico denominato [REDACTED] [REDACTED] in ditta alla società [REDACTED] (...omissis...) la società [REDACTED] intende migliorare le proprie strutture rendendole più consone all'accresciuta domanda di ospitalità, con la consapevolezza di fornire in tal modo una qualità superiore dei servizi offerti e un'accoglienza più appropriata del Villaggio stesso. (...omissis...) l'ubicazione dei quali, come evidenziato sugli elaborati planimetrici allegati, è da identificarsi nella zona Nord del [REDACTED] [REDACTED] prevede, prima della loro edificazione, la demolizione e il successivo utilizzo del volume di due corpi esistenti (indicati come fabbricato A e fabbricato B sulle planimetrie allegate), attualmente fatiscenti, in stato di abbandono e di precaria stabilità (...Omissis...)

Caratteristiche architettoniche e materiali utilizzati: Il progetto allegato propone dei fabbricati assimilabili a tre complessi strutturali, dalla disposizione planimetrica sfalsata, identificabili come "tipologia 1" e tipologia "2" collegati tra loro da elementi strutturali orizzontali in c.a. e conformati in modo da formare una sorta di schiera. Singolarmente costituiti da un solo piano fuori terra (piano terra con altezza netta interna di m 2,70), i fabbricati saranno costituiti da più unità tutte ad uso turistico-ricettivo, con copertura piana a formare un terrazzo praticabile (da utilizzarsi quale solarium) raggiungibile attraverso una scala in c.a. provvista alla sommità di un torrino di copertura aperto sui quattro lati. La tipologia dei corpi di fabbrica sarà abbastanza simile a quelle già presenti

*all'interno del villaggio turistico (...omissis...) Dalla situazione di cui sopra, prima del permesso di costruire del 11/11/2005, e comunque prima della Variante al PRG del 2000, il volume di progetto era di poco inferiore a quanto ammissibile $\text{Volume di Progetto} = \text{mc. } 21.244,43 < \text{Volume Ammissibile} = \text{mc. } 21.246,00$ Con i successivi interventi, (demolizioni e ricostruzioni di alcuni edifici), tale volume si è mantenuto inalterato. Infatti: Fabbricati demoliti (Fabbricato fatiscente, discoteca, fabbricato adibito a servizi igienici) $\text{Volume} = \text{mc } 3.228,60$ Da cui, detratta la volumetria utilizzata per i fabbricati in sanatoria, restano: $\text{mc } 3.228,60 - \text{mc. } 1.108,54 = \text{mc } 2.120,06$. Considerato che le ricostruzioni (fabbricato fatiscente, fabbricato adibito a servizio igienico convertito a centro di benessere, ampliamento cucina-ristorante- servizi personale camping) producono un volume pari a $\text{mc. } 2.079,23$, si ha: $\text{mc. } 2.120,06 - \text{mc. } 2.079,23 = \text{mc. } 40,83$ (volumetria residua sul totale) L'attuale intervento pertanto, considerato che viene fatto in sostituzione di due ulteriori fabbricati fatiscenti appena acquistati dalla Villaggi e Vacanze, ricadenti all'interno del Villaggio, non intaccano la volumetria precedente, ma semplicemente sostituiscono gli attuali due fabbricati fatiscenti, rimanendo comunque al di sotto, anche se di pochissimi m, alla volumetria prodotta dagli stessi" **(vedi allegato 6).***

Il giorno 16 febbraio dell'anno 2009, iniziavano i lavori afferenti al permesso di costruire appena citato, infatti, l'arch. Claudio Aloise, avente studio in Paola alla Via S. Agata n. 92, nella qualità di D.L., in data 13/02/09, relativamente al progetto per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno del [REDACTED]

[REDACTED] in ditta alla

giusto permesso di Costruire n. 13510/2006 del 11 Febbraio 2009, inviava al Dirigente l'UTC di Paola

La missiva citava: *"(...) in ottemperanza a quanto prescritto dall'8° comma dell'art.2 della L.R. n.17/94, **che i lavori di cui sopra avranno inizio in data 16 Febbraio '09.** Si fa inoltre presente che Il progettista nonché il D.L. è il sottoscritto Arch. Claudio Aloise I lavori saranno eseguiti dalla ditta artigiana collaudatore in corso d'opera è l'Arch. Maurizio Vilardi (...)" (vedi allegato G).*

Successivamente, il giorno 11/03/09 avviene la Trasmissione di variante in corso d'opera al progetto di "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI FATISCENTI" (già approvato con Permesso di Costruire rif. prot. n. 13510/06 del 11.02.2009 rilasciato dall'UTC del Comune di Paola) da parte la stessa, invia in data 03/04/09 la Richiesta di autorizzazione paesaggistica alla provincia di Cosenza nella quale si legge: *"(...) rivolge istanza al fine di ottenere l'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'art. 159 Dlgs n. 42/04 ex art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 4990 T.U.), ai sensi della Legge Regionale 12 agosto 2002, n. 34 per le seguenti opere da seguire (o da mantenere, o da mantenere ed eseguire, ecc.). In località CHIATAMONE nel Comune di PAOLA riferimenti catastali: FOGLIO MAPPA N°26 P.LLE N°257-276-277 riferimenti sulla natura del vincolo ambientale. Il progetto è stato redatto da Arch. Claudio Aloise Residente in PAOLA Via: Via S. Agata n° 110 Iscritto al n. 664 dell'ordine/Collegio ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA COSENZA. Allega, in ordine alla*

presente istanza, la seguente documentazione: (elaborati firmati sia dal sottoscritto richiedente che dal progettista) Eventuali precedenti autorizzazioni paesistico – ambientali: Per comunicazioni relative alla pratica si comunica che il recapito è presso il richiedente come sopra, oppure il progettista come sopra, oppure altro. (...)" (vedi allegato G).

È del 09 aprile del 2009 la dichiarazione di conformità urbanistica rilasciata dalla Città di Paola (Prov. di Cosenza) SETTORE 5 Ufficio Tecnico lavori Pubblici Urbanistica – protezione civile - responsabile UTC (Geom. Salvatore Romito) al protocollo n. 8231 relativa al progetto di "Variante in corso d'opera al progetto di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti" in località Chiatamone del comune di Paola ditta alla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel documento si legge: *"(...) Norme regolamentari e procedure tecnico amministrative per il rilascio di autorizzazione paesistico ambientale della provincia di Cosenza. Delibera del consiglio provinciale n. 40 del 24-07-2006 – Dichiarazione a cura del comune. IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA (...) DICHIARA 1) che il progetto di che trattasi è conforme allo strumento urbanistico (Piano Regolatore approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 154 del 12-04-2000, pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 49 del 30-06-2000 nonché la successiva variante approvata con decreto n. 11585 del 19-09-2006, del medesimo organo) ed al*

regolamento Edilizio vigenti; 2) che sull'area interessata dall'intervento non esistono vincoli inibitori, di cui all'art. 159 comma 5 del Dlgs 42/04; 3) che sulla medesima area insistono i seguenti vincoli: a) vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497 di cui al DM 26/03/1970 in GU n. 149 del 17/06/1970 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente la fascia litorale ed il Centro Storico del comune di Paola); b) Vincolo sismico ai sensi della Legge 2-2-1974, n. 64 e smi c) l'intervento di che trattasi ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale in zona TC (Terziaria Campeggi) – il responsabile del procedimento arch. Silvestro Mannarino – il responsabile UTC geom. Salvatore Romito(...)'(vedi allegato 6).

Successivamente, al 21/05/2009 è stata reperita l'Autorizzazione paesaggistica n. 441, a firma della Provincia Di Cosenza "Settore Programmazione e Gestione Territoriale": "(...) Si trasmette l'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n° 411 del 21 mag 2009 relativamente ai lavori di cui al progetto in oggetto, rimesso a questo Ente dalla Ditta in indirizzo. Ai sensi dell'art. 5 comma 2° della Legge Regionale 3/95 alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria si trasmettono n° 2 copie del progetto e relativo Nulla-Osta e una copia degli stessi atti viene trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio. **PROGETTO: VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI FATISCENTI.** [REDACTED]

PAOLA Responsabile del Procedimento: Geom. Guido Mario Amendola IL

DIRIGENTE - Vista la nota del 29/10/2008 con la quale il Comune di Paola ha trasmesso a questo Ente, per il rilascio dell'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali ai sensi dell'art. 159 del D.L. vo n° 42/04, il progetto in epigrafe; - Vista la regolarità urbanistica del progetto proposto, giusta Dichiarazione Comunale del 09/04/2009; - Visto il D.L. vo n° 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) - art. 159; - Vista la Legge 47/85 e la Legge 724/94, e successive modifiche ed integrazioni; -

Vista la L.R. n° 19 del 16/04/2002 e s.m.i.; - Vista la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento di cui alla nota del 21/05/2009;
RILASCIA L'AUTORIZZAZIONE AI SOLI FINI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI, PER I LAVORI DI CUI IN EPIGRAFE, AI SENSI DELL'ART. 159 DEL D.LGS N° 42 DEL 22/01/2004, fatta salva la regolarità delle opere già realizzate conformemente al progetto originario approvato. La presente Autorizzazione dovrà ritenersi NULLA qualora le opere previste nell'attuale proposta di variante risultino già realizzate anche solo parzialmente. Si trasmette l'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n° 411 del 21 MAG 2009 relativamente ai lavori di cui al progetto in oggetto, rimesso a questo Ente dalla Ditta in indirizzo. Ai sensi dell'art. 5 comma 2° della Legge Regionale 3/95 alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria si trasmettono n° 2 copie del progetto e relativo Nulla-Osta e una copia degli stessi atti viene trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio.

relazione tecnica in allegato, sono specificate le lavorazioni in variante, si legge testualmente "(...) IL PROGETTO E LO STATO ATTUALE: Gli interventi previsti dal progetto approvato (con:

Permesso di Costruire Rif. prot. n. 13510/06 del 11.02.2009 rilasciato dall'UTC del Comune di Paola; autorizzazione paesistica n. 91416 del 09.10.2008 rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza; nullastata della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. di Cosenza n. 6556 del 13.11.2008; attestazione di deposito del progetto effettuato presso la Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO.PP. Norme Sismiche Servizio n. 7 di Cosenza in data 14.01.2009, prot. n. 22560, Pratica n. 08/4218, Classe A) includevano l'utilizzazione della volumetria di due corpi di fabbrica esistenti, fatiscenti e dalla precaria stabilità, di cui era prevista la demolizione, per realizzare, nella stessa area, dei nuovi fabbricati, identificati ciascuno come "tipologia 1" e tipologia "2", collegati tra loro da elementi strutturali orizzontali in c.a. e conformati in modo da formare una sorta di schiera dalla disposizione planimetrica sfalsata. Singolarmente costituiti da un solo piano fuori terra (piano terra con altezza netta interna di m 2,70), detti fabbricati, risultavano composti da più unità abitative ad uso turistico-ricettivo. Inoltre era prevista una copertura piana (terrazzo praticabile) raggiungibile attraverso una scala in c.a. provvista alla sommità di un torrino di copertura aperto sui quattro lati. Allo stato attuale, terminato l'intervento demolitivo, durante la fase di delimitazione dell'area d'intervento è nata la necessità di un diverso posizionamento planimetrico delle opere in progetto a causa della presenza di cavidotti a Nord e a Sud del sito interessato che ha determinato la sospensione della messa in opera degli edifici in progetto. LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA La variante in corso d'opera che si propone, considerando la presenza degli impedimenti sopra

menzionati (presenza di cavidotti) e la conseguente necessità, per motivi di sicurezza, di **un diverso adeguamento al sito delle costruzioni, prospetta una modesta modifica della conformazione planimetrica del complesso tale da ampliare lo spazio di separazione tra questo e i cavidotti. Il tutto accompagnato da un nuovo orientamento d'insieme dei costruendi edifici** (ruotati verso Nordest rispetto al progetto approvato con Permesso di Costruire rif. prot. n. 13510/06 del 11.02.2009) al fine di ottenere una disposizione planimetrica più adeguata alle esigenze di sicurezza lasciando inalterate le tipologie, le superfici, i volumi nonché le altezze dei fabbricati. Per tanto, al fine di acquisire il necessario distacco dall'area di attraversamento dei cavidotti, la variante dispone la eliminazione degli spazi liberi tra le varie tipologie che verranno accostate e separate solo da giunti tecnici opportunamente dimensionati (la lunghezza totale del complesso si ridurrà dagli 84,00 m indicati sul progetto approvato a 80,20 m). Per la morfologia del terreno, inoltre, i tre corpi di fabbrica subiranno un lieve sfalsamento altimetrico (poche decine di centimetri) che li condurrà, da Nord, a digradare leggermente verso Sud. Inoltre verrà modificato il collegamento strutturale tra l'edificio a Nord, già esistente, ed il primo dei fabbricati in progetto (tipologia 1). Essi, infatti, verranno collegati, attraverso una struttura costituita da quattro pilastri (dalle dimensioni ciascuno di: cm 30,00 x cm 30,00) in c.a., con sovrapposto un solaio anch'esso in c.a., e provvista di adeguati giunti tecnici nei punti di contatto con i corpi di fabbrica adiacenti. Il tutto come indicato nel particolare costruttivo della PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA DELL'INTERVENTO (scala 1: 200) CON PARTICOLARE IN SCALA 1: 100. (...)” **(vedi allegato G).**

In merito alla variante, viene reperito, altresì, alla data del 28/05/2009 il Nullo osta paesaggistico rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria - Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Le Province Di Cosenza, Catanzaro e Crotona Prot. 39S/P Rif. foglio n. 59226 del 21/05/09 ad Oggetto: Nulla Osta Paesaggistico. Variante in corso d'opera al progetto di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti. Autorizzazione Paesaggistica Provinciale n. 411 del 21/05/09. Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 - Procedura art. 159 capo IV (Procedimento di autorizzazione in via transitoria. DPR 616/77, art. 82); L.R. n. 23/1990; L.R. n. 12/1993; L.R. n. 3/1995 [REDACTED]

Alla data 03/06/09 - viene rilasciato dalla Città di Paola il **Permesso di Costruire in variante N. 12155**, Rif. prot. n. 5873 nel quale si legge testualmente: "(...) *IL RESPONSABILE VISTA l'istanza a [REDACTED] tendente ad ottenere il permesso a costruire di Variante in corso al progetto, relativo ai lavori di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno [REDACTED] alla località Chiatamone, (già approvato con Permesso di Costruire prot. n. 3546, Rif. prot. n. 13510 del 11-02-2009, su un suolo indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le particelle 275,276,277, di questo Comune, ricadente in Zona "TC" (Terziaria Campeggi), del vigente Piano Regolatore Generale, giusta elaborati progettuali di variante allegati, a firma dell'Arch. ALOISE Claudio,*

da Paola(...) DISPONE [REDACTED]
[REDACTED] nella sua
qualità di Amministratore Unico Legale della società [REDACTED]
[REDACTED] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi,
riservati e rispettati i diritti dei terzi, di eseguire i lavori relativamente ai
lavori al permesso di costruire di Variante in corso d'opera, relativa ai lavori
di demolizione e ricostruzione di due fabbricati fatiscenti ubicati all'interno
[REDACTED] (già approvato con permesso
di costruire prot. n. 3546, Rif. Prot. n. 13510 del 11-02-2009), su un suolo
indicato in Catasto sul foglio di mappa n. 26, del Comune di Paola con le
particelle 275,276,277, ricadente in zona "CT", (Campeggi), del vigente Piano
Regolatore Generale, giusta elaborati tecnici progettuali in variante, allegati,
a firma dell'Arch. Claudio Aloise, da Paola, muniti del visto di approvazione
di pari numero e data. (...omissis...)" (vedi allegato 6).

Da quest'ultima data, non sono più stati reperiti documenti urbanistici relativi al compendio immobiliare.

Si espongono altri documenti reperiti tra cui un certificato di destinazione urbanistica alla data 28/11/2011, che si riporta testualmente: "(...) Città di Paola Settore 5° Ufficio Tecnico Certificato di Destinazione Urbanistica. Il Responsabile del Settore a richiesta [REDACTED]
[REDACTED] e ivi residente alla C.
[REDACTED]
[REDACTED] presentata con istanza Prot.n. 21972 del 28.11.2011; Visto Part. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; Visto Part. 107 del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18-08-2000, n. 267; Visto gli atti d'Ufficio; ATTESTA Che

il terreno riportato in Catasto al foglio di mappa n. 26 particella n. 74 (con entro stanti area di sedime di fabbricati), sul Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 20.04.2011, ai sensi della Legge Regionale 16 Aprile 2002 n. 19, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 28 del 15.07.2011, ricade in ambito così definito: parte in Ambito a servizi terziari turistici e parte in Ambito a verde urbano e periurbano; **PRESCRIZIONI Art. 91 — Territorio urbanizzabile (Tavola P. 3.2) 1. Per territorio urbanizzabile si intende il raggruppamento di tutte le aree ancora parzialmente o interamente libere dall'edificato e dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. All'interno di questo territorio ricadono aree caratterizzate da acclività prossime al 35% (Tavola G.12 - Sottoclasse 3c), in riferimento alle quali occorre attuare accorgimenti tecnici, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e delle zone circostanti, in coerenza con quanto indicato all'interno dello specifico studio geomorfologico. Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti. 5. **AMBITO A SERVIZI TERZIARI TURISTICI** In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, per gli interventi di nuove costruzioni e per gli ampliamenti superiori al 20% del volume dell'edificio esistente l'edificazione è consentita esclusivamente mediante strumenti di programmazione negoziata (vedi art. 8 comma 5), in attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 103. In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:**

- manutenzione ordinaria (art. 14);

- *manutenzione straordinaria (art. 15);*
- *ripristino tipologico (art. 18);*
- *ristrutturazione edilizia (art. 20);*
- *nuove costruzioni (art. 21);*
- *ampliamenti (art. 22);*
- *ristrutturazione urbanistica (art. 23);*
- *demolizione (art. 24);*
- *recupero e risanamento delle aree libere (art. 25).*

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- *attività ricettive (art. 29, comma 2);*
- *pubblici esercizi (art. 29, comma 7);*
- *attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 29, comma 18);*
- *attrezzature di interesse comune (art. 29, comma 19);*
- *attrezzature sportive (art. 29, comma 20).*

Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

- *Ift = 2,00 mc/mq. La metà dell'indice effettivamente utilizzato deve essere acquisita mediante le procedure perequative di cui all' art. 102, n.2.*

- *Re = 35%*

- *Lm = 5.000 mq*

- *Hmax = 15,00 m (np = 5)*

- *De = 10,00 m*

- *Ds = 10,00 m*

- *Df= 10,00 m*

Con riferimento al volume totale edificabile, si precisa che una quota

pari al 50% deve essere destinata alla residenzialità turistica, mentre il restante 50% deve essere riservata ai servizi complementari alla ricettività. 9.

AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, il cui obiettivo è quello di creare un filtro a verde che consenta di circoscrivere le zone antropizzate e tutelare le retrostanti aree di interesse agroforestale. In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante strumenti di programmazione. / negoziata (vedi art. 8), in attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 103. Alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio conforme ai parametri, - urbanistici relativi all'Ambito a servizi terziari turistici (Ift \leq 1,00 mc/mq), che potrà essere utilizzato, unicamente nel caso in cui vengano applicate le procedure perequative (vedi Parte XI). Si precisa, inoltre, che il terreno sopra identificato fa parte di richiesta di Osservazione in Ditta Curdo Francesca [Rif.: Osservazione n. 71, Prot. n. 20317 del 11.10.2010] con estremi catastali: foglio 26 p.lle nn. 74 e di richiesta di Osservazione promossa dall'U.T.C. [Rif.: Osservazione n. 130, Prot. n. 20586 del 12.10.2010], Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.04.2011, ad oggetto Decisioni Osservazioni al Piano Strutturale e Comunale, l'osservazione n. 71 è stata Accolta nel testo di cui al parere tecnico dei progettisti e l'osservazione n. 130 è stata Accolta nel testo e come da cartografie allegate alle valutazioni tecniche alle osservazioni. Si rilascia a richiesta di parte, per uso consentito dalla Legge. - Paola, lì 28.11.2011

Sono allegati altresì alcuni articoli della Legge 28 febbraio 1985, N. 47: "(...) Art. 8 (...omissis...) 2) Gli atti; tra vivi, sia in forma pubblica, sia

Decreto del Presidente della Regione Calabria - Numero 165 del 18.09.2012 -
**PROCEDURA PER LA REGISTRAZIONE DELLE ATTIVITÀ E PER IL
RICONOSCIMENTO DEGLI STABILIMENTI DEL SETTORE
ALIMENTARE (MODIFICHE ALLA DGR 668/2010) Regolamenti CE n.
852/2004 e n. 853/2004. Trasmissione SCIA [REDACTED] "per
subingresso [REDACTED]**

Per quanto in oggetto, si trasmette in originale la Segnalazione Certificata di
Inizio Attività presentata dalla ditta di cui in oggetto per subingresso alla
[REDACTED] Risulta allegata
la seguente documentazione: documento di identità, copia bonifico relazione
tecnica (all. 4), planimetria n. 2, autorizzazione sanitaria n. 328 e 329,
certificato di agibilità n. 2 (...)" (vedi allegato G).

**In conclusione, per come spiegato nella risposta al
quesito N. 3 sono stati individuati e descritti tutta una serie di
abusi edilizi che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per come
configurato con le autorizzazioni urbanistiche testé illustrate.**

Purtroppo, la domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. 296
del 30/09/2003 (legge 326/03), per il quale sono state individuate le
copie di alcuni versamenti non hanno condotto ad alcuno risultato;
l'esibizione della pratica di condono sarebbe stata fondamentale al fine
della regolarizzazione urbanistica del complesso, seppure la presenza
dei vincoli di carattere ambientale non permettevano, con precisione,
di determinare il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria.

Come noto, negli ultimi trenta anni si sono succeduti tre condoni
edilizi che si sono connotati come provvedimenti a carattere

straordinario diretti a sanare abusi sostanziali, ossia opere realizzate in contrasto con le normative e le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.

Il condono riguarda, inoltre, abusi individuati temporalmente, indica gli eventuali limiti, sana gli effetti amministrativi e penali dell'illecito e a fronte del pagamento di una oblazione e del contributo concessorio si acquisisce il diritto a mantenere sul territorio la costruzione e a commercializzarla nel tempo.

È significativo, però, che la stessa legge, la 47/1985, che ha introdotto il primo condono edilizio, abbia contestualmente previsto l'accertamento di conformità (oggi disciplinato dall'art. 36 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001), il quale rappresenta una norma non eccezionale bensì a regime, ossia senza una scadenza, ed è finalizzato a sanare abusi formali, relativi a interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ma conformi, nella sostanza, alla disciplina edilizia urbanistica per poter effettuare la trasformazione del territorio.

L'art. 36 pone, perciò, precise condizioni: il permesso di costruire può essere conseguito in sanatoria allorquando si sia in presenza di un abuso formale, ossia quando il permesso, sebbene non richiesto preventivamente, può essere legittimamente ottenuto, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione della costruzione, sia a quello della presentazione della domanda di

permesso in sanatoria, ossia la c.d. doppia conformità.

La domanda può essere presentata sia dal soggetto responsabile dell'abuso, sia da colui che ne è oggi proprietario, in quanto il permesso di costruzione accede all'oggetto, ossia all'immobile e all'area su cui insiste, e non al soggetto.

Relativamente all'adempimento gravante sull'interessato si ritiene che l'esercizio del potere repressivo di un abuso edilizio costituisce atto dovuto, per cui accertata l'esecuzione di opere abusive non costituisce onere del Comune verificare la sanabilità delle opere in sede di vigilanza sull'attività edilizia, sussistendo perciò l'onere dell'istanza di parte.

Il Comune nell'esame della domanda di accertamento di conformità è condizionato dal disposto della legge, in quanto si è in presenza di un'attività oggettiva e vincolata priva di apprezzamenti discrezionali.

La domanda deve perentoriamente essere presentata prima che i provvedimenti repressivi dell'abuso contestato divengano definitivi.

Le sanzioni pendenti rimangono sospese per il termine assegnato per l'esame dell'istanza, in quanto la stessa impedisce che l'amministrazione prima del suo esame si attivi per eliminare un abuso che potrebbe essere sanato.

Ove l'amministrazione non si pronunci entro sessanta giorni, si forma, *ope legis*, il silenzio significativo con valenza di diniego, ossia equiparabile a un provvedimento negativo espresso.

Non ci si trova, perciò, di fronte a una inadempienza delle amministrazioni nel pronunciarsi (silenzio-rifiuto) a fronte della quale l'interessato deve proporre l'impugnazione giurisprudenziale affinché si esprima: dovrà invece essere attivata la contestazione giurisprudenziale nei confronti del silenzio-diniego entro i successivi 60 giorni a pena di decadenza.

In merito alla necessità o meno di acquisire il parere della commissione edilizia, è da ritenere che detto parere in sede di esame della domanda di accertamento di conformità debba essere ritenuto facoltativo, in virtù dell'assenza di una sua esplicita previsione normativa nell'ambito di questo procedimento speciale di sanatoria.

La presentazione della domanda di sanatoria determina, perciò, per l'amministrazione l'onere di un provvedimento di reiezione o di accoglimento dell'istanza stessa, cui deve far seguito l'eventuale adozione di ulteriori provvedimenti sanzionatori che il Comune è tenuto a emanare come atto vincolato una volta che si sia verificato che non sussistono le condizioni per la sanatoria delle opere abusive.

Ciò vuol dire che dopo la presentazione della domanda, la procedura per l'esecuzione di una sanzione amministrativa deve ritenersi sospesa in attesa della determinazione sulla domanda di sanatoria, in quanto se così non fosse potrebbe venire meno l'opera oggetto della domanda prima della decisione del Comune.

Come corollario discende che il provvedimento di diniego della sanatoria deve addurre le ragioni di non conformità urbanistico-edilizia

e della presenza di altre cause ostative all'accoglimento dell'istanza, dando anche conto dell'esperimento di attività istruttorie o dell'acquisizione di elementi di giudizio che evidenzino il contrasto delle opere con la disciplina pianificatoria (Cons. Stato, sez. IV, 3534/2012).

In merito alla impugnazione del titolo abilitativo rilasciato in sanatoria da parte di un soggetto terzo interessato, è stato specificato che mentre nel caso di impugnazione del titolo edilizio ordinario, salvo conoscenza anticipata, il termine di decadenza decorre dal completamento dei lavori, cioè dal momento in cui sia materialmente apprezzabile la reale portata dell'intervento assentito, nel caso di impugnazione del titolo edilizio in sanatoria il termine decorre, invece, solamente dalla data in cui sia portato a conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, è stato rilasciato il provvedimento in sanatoria (Cons Stato, sez. IV, 1699/2013).

Sostanzialmente analogo è il regime dell'accertamento di conformità per la denuncia di inizio attività (oggi Scia) disciplinato dall'art. 37 del Testo unico edilizia, Dpr 380/2001.

Viene esplicitamente prevista la possibilità di autodenuncia in corso d'opera, con conseguente applicazione della sanzione pecuniaria minima di 516 euro.

Negli altri casi si applica una sanzione rapportata all'aumento di valore dell'immobile, con alcune specifiche sanzioni per abusi su immobili vincolati o ricadenti nei centri storici, ivi compresa l'eventuale restituzione in pristino.

In questa fattispecie l'accertamento non è finalizzato a conseguire il titolo abilitativo da parte dell'amministrazione in quanto la denuncia di inizio attività si fonda sull'impulso dell'interessato, bensì a sanare l'intervento.

Non si pone, inoltre, un problema di estinzione del reato penale, in quanto questo non è comunque ricollegabile alla denuncia di inizio attività, quando quest'ultima non sia sostitutiva del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo concessorio in misura maggiorata a seconda della gravità dell'abuso.

Anche se si fa riferimento al contributo di costruzione per commisurare la sanzione da corrispondere per l'abuso formale, la stessa è qualificata come oblazione, per cui, oltre a venir sanato l'intervento dal punto di vista amministrativo, è altresì estinto il reato penale.

La somma da corrispondere è pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari allo stesso.

In caso di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme dal titolo abilitativo.

Rimane problematico il rapporto tra sanatoria e conseguimento a posteriori dell'autorizzazione nel caso di abusi compiuti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale, con conseguente

applicazione delle specifiche sanzioni, in quanto il divieto di sanatoria paesaggistica su tali beni pregiudica la possibilità di accedere alla sanatoria edilizia, nonostante la presenza nell'ordinamento in generale dell'istituto dell'autorizzazione postuma a condizione di una verifica di compatibilità.

In proposito si deve rilevare una limitata apertura nella sentenza del Consiglio di Stato, sez. VI, 1671/2013 nella quale si afferma che, se non è consentito sanare opere edilizie che abbiano comportato aumento di volumi, è però permesso alla Soprintendenza di esaminare favorevolmente l'istanza di sanatoria, quando la stessa prevede la demolizione di volumi, del tutto legittimamente realizzati, per mantenere altri realizzati senza titolo.

Si devono, infine, rilevare contrasti giurisprudenziali in ordine alla c.d. sanatoria giurisprudenziale in base alla quale un immobile in contrasto con il piano al momento della realizzazione, ma conforme al momento della rilevazione dell'assenza del titolo abilitativo può conseguire la sanatoria amministrativa, in quanto, ove demolito, il giorno dopo potrebbe essere legittimamente riedificato.

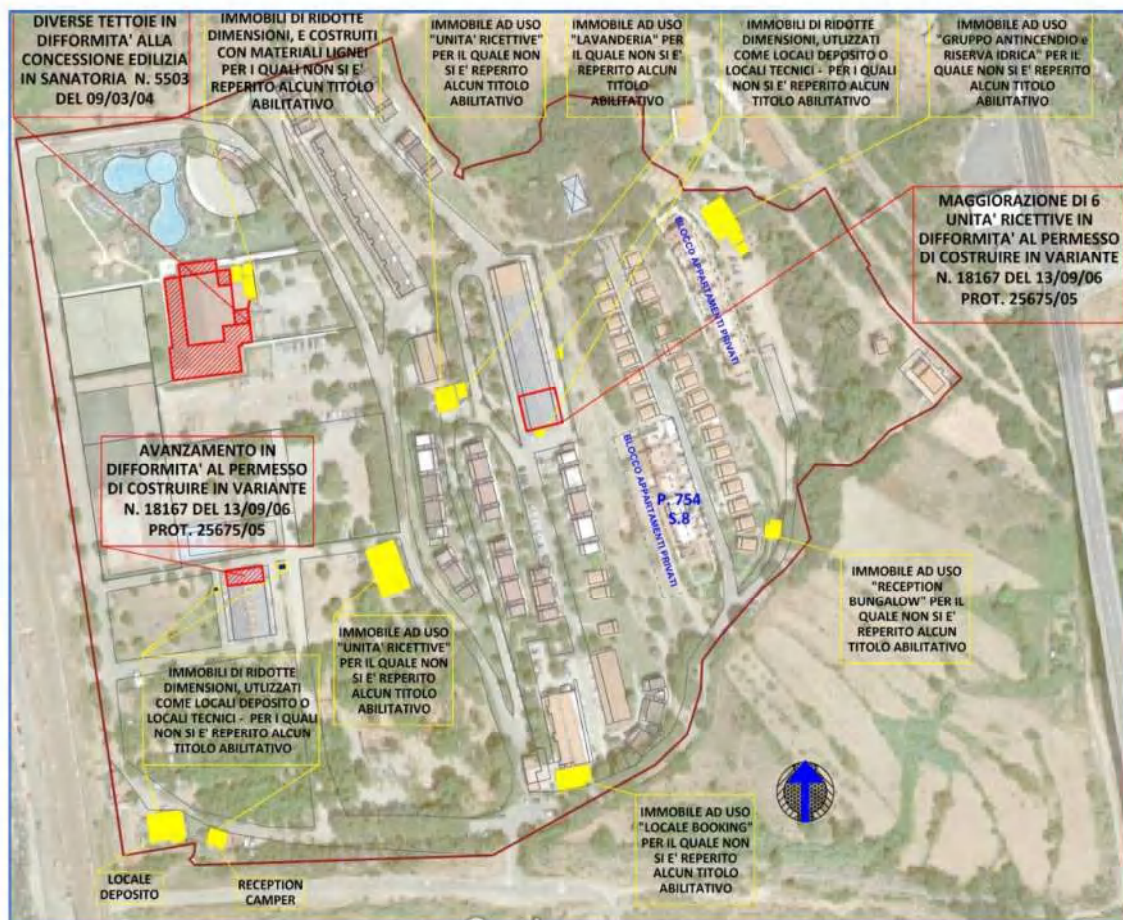
Difatti, esiste oltre alla conformità in sanatoria basata sulla doppia conformità anche la c.d. sanatoria giurisprudenziale che ritiene sanabili gli interventi abusivi conformi solo alla normativa urbanistica sopravvenuta.

Tale regola giurisprudenziale riconosce prevalenza al principio dell'efficienza (evitare uno spreco di attività inutili) rispetto a quello

della legalità.

Il Consiglio di Stato in numerose pronunce (Cons. Stato, sez.V, 3961/2012) ha però affermato che non può esservi rispetto del buon andamento della pubblica amministrazione se non vi è nel contempo rispetto del principio di legalità.

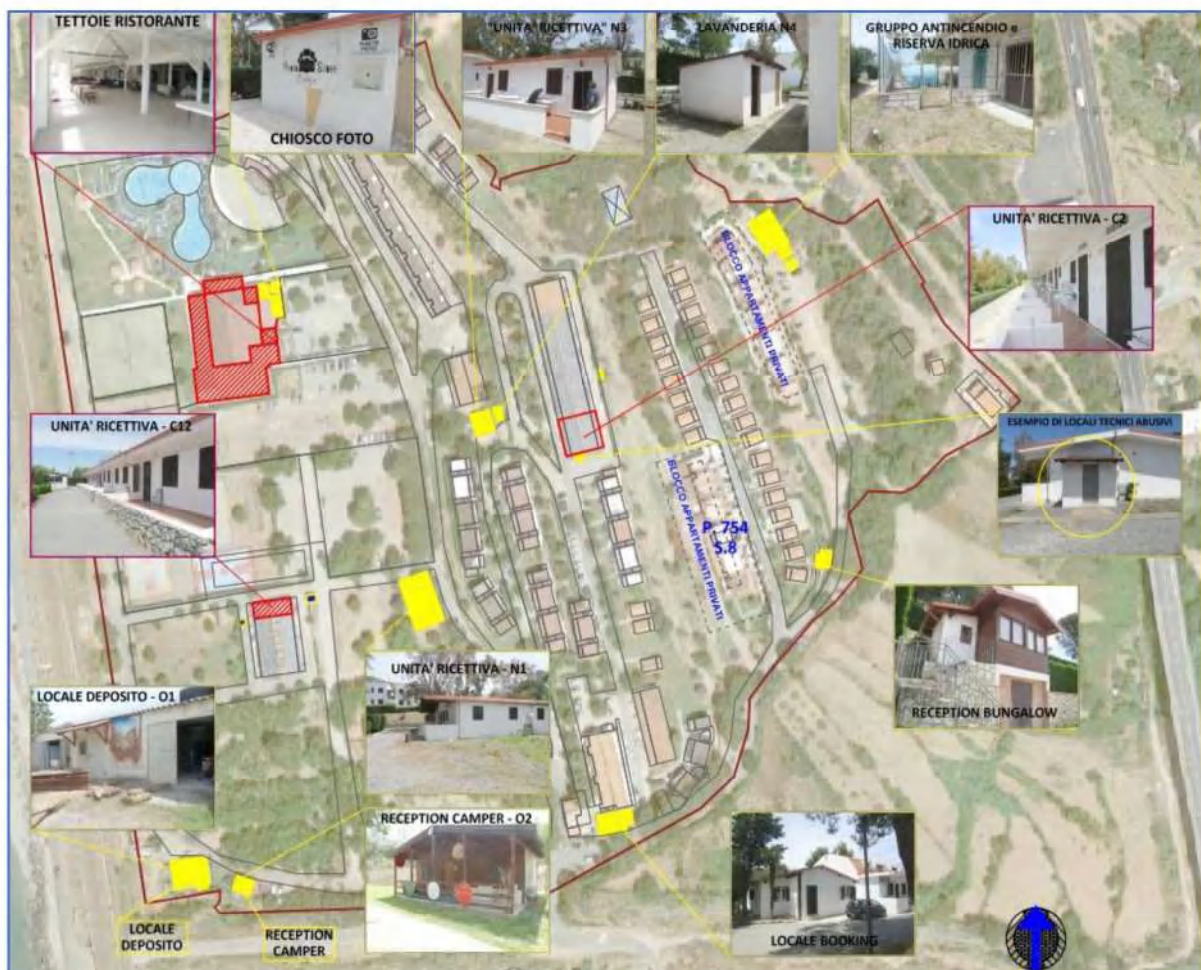
Il legislatore ha, perciò, consentito unicamente la sanatoria dei c.d. abusi formali evitando un sacrificio degli interessi dei privati che abbiano violato soltanto le norme sul procedimento da osservare nell'attività edificatoria, in modo da non dare agli aspetti formali un peso preponderante rispetto a quelli sostanziali delle norme in materia di uso del territorio.



Difformità degli immobili (cfr. Allegato B)

Alla base vi è dunque la considerazione, suffragata da una

riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino



Immagini degli abusi (cfr. Allegato B)

in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera), possono essere sanate, con il ricorso all'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Per classificare le difformità non essenziali riscontrate nel [REDACTED] ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature

accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”.

I maggiori e consistenti abusi che affliggono il [REDACTED] invece, non possono essere sanati (o meglio non è ipotizzabile, allo stato, alcuna possibilità) e devono essere demoliti.

Il sottoscritto nella stima ha equiparato le opere abusive a “semplice” suolo, mentre le spese di demolizione saranno inglobate (conteggio di massima) nel valore probabile di mercato del complesso edilizio **(vedi Allegato B)**.

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, etc) 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

I sottoscritti stimatori hanno applicato distinte metodologie di stima del compendio turistico-immobiliare, utilizzando ciascuno le proprie specifiche competenze professionali ed ottenendo distinti risultati che sono poi confluiti in un unico risultato valutativo in fase conclusionale.

Di seguito, quindi, vengono riportate le indagini svolte separatamente dai singoli valutatori, i criteri valutativi da essi adottati e le conclusioni economiche ai quali essi sono prevenuti.

INDAGINE VALUTATIVA EFFETTUATA DALL'ING. FERRIERI

STIMA IN BASE ALLA RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE *(calcolo del valore catastale)*

Il metodo applicato, consiste nel calcolo del valore catastale del bene, o valore fiscale, che è la base imponibile per il calcolo della tassa dell'imposta di registro e dell'iva, utilizzata nel caso di acquisto di immobili.

Le imposte, infatti, risultano calcolate su tale valore fiscale, che com'è noto, rappresenta un valore più basso rispetto al valore venale del bene, il quale, essendo determinato applicando delle decurtazioni in percentuale, risulta, come detto inferiore al valore di mercato.

Il valore catastale parte dalla rendita catastale, ovvero quel valore che si presuppone dalla rendita che l'immobile può avere.

Si tratta, appunto, di una rendita presunta che viene calcolata secondo informazioni e indici che sono definiti dal catasto.

Dalla rendita catastale si arriva al valore catastale vero e proprio moltiplicando praticamente il primo valore per un certo coefficiente, come si spiegherà meglio a seguire.

Il valore di mercato, invece, è il prezzo che si paga per acquistare un determinato bene, nel libero mercato immobiliare, questo si rivela, solitamente, più elevato del semplice valore catastale.

In realtà non c'è un rapporto fisso, poiché il valore catastale deriva da un calcolo che non considera variabili che, invece, diventano importanti nel prezzo di vendita, come ad esempio la posizione del cespite, la vetustà, l'esposizione, le finiture, la qualità degli accessori, l'esposizione alla luce del sole, le vedute, ecc.

L'Agenzia delle Entrate determina la tariffa d'estimo unitaria, ovvero la rendita catastale media unitaria di ogni categoria e classe, che nel caso [REDACTED] è pari, come da visura allegata (**vedi allegato D**), a 71.370,00 euro (in realtà esiste anche una "casa", ma in tal caso l'apporto è pressoché nullo e non se ne terrà conto).

La tariffa d'estimo esprime il reddito del bene immobile al netto di spese e perdite eventuali, al lordo di imposte e contributi.

La rendita catastale di ciascuna unità immobiliare viene quindi calcolata moltiplicando semplicemente la consistenza catastale per la tariffa d'estimo.

Tale valore viene ricavato moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di rivalutazione.

Per le unità facenti parte del gruppo A, C, D, E **la rendita catastale è rivalutata del 5%** mentre per gli immobili del gruppo B, ai sensi del decreto Legge del 03.10.2006, la rendita catastale è rivalutata del 40%.

Per i terreni non edificabili il valore catastale si calcola moltiplicando per 75 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

I valori così ottenuti vanno moltiplicati per dei coefficienti, che variano a seconda se si tratta di prima casa ed in funzione alla categoria di appartenenza, così suddivisi:

- 110 prima casa
- 120 fabbricati appartenenti al gruppo A, C,
- 168 per i fabbricati delle categorie B

- **60 per i fabbricati delle categorie A/10 e D**
- 40,80 per i fabbricati delle categorie C/1 ed E
- 112,50 per i terreni non edificabili

Nel caso di immobili non censiti al catasto si utilizza la rendita presunta per calcolare il valore catastale ai fini fiscali.

Il valore catastale non risulta essere il valore commerciale dell'unità immobiliare ma è di fatto un valore fiscale.

Calcolandolo, si perviene:

Rendita catastale rivalutata del 5%:

$$71.370,00 \text{ €} \times 0.05 = 3.568,50 \text{ €} \text{ (5\% della rendita)}$$

$$71.370,00 \text{ €} + 3.568,50 \text{ €} = \mathbf{74.938,50 \text{ €}}$$

Moltiplicatore catastale: 60 (fabbricati delle categorie A/10 e D)

Valore catastale immobile:

$$74.938,50 \text{ €} \times 60 = \mathbf{4.496.310,00 \text{ €}}$$

La stima del valore catastale produce dunque un valore catastale pari a **€ 4.496.310,00**.

STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

Di seguito si procede con la stima fornita con l'impiego dei valori inseriti nella "tabella dati" fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Commerciale" nella zona "D1 - Periferica - C.da Gaudimare, S. Miceli, Cutura, Petrarò, Tenimento, Fosse", micro zona catastale N. 3, offre dei valori di

mercato unitari variabili tra un minimo di 790,00 ed un massimo di 1.400,00 €/mq (superficie lorda).

Nella medesima zona, per la tipologia "Uffici" offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 690,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda).

Ed, infine, per la tipologia "abitazioni civili", offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 880,00 ed un massimo di 1.200,00 €/mq (superficie lorda).

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto dello stato d'uso, della manutenzione degli immobili e dello stato del complesso edilizio in generale e degli accessori (soprattutto con attinenza agli arredi ed alle attrezzature presenti), si ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il bene in esame è pari a 800,00 €/mq (superficie lorda).

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

In sostanza, dunque, il procedimento affrontato si riassume a seguire sotto forma di tabella:

PREZZI OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE				
TIPOLOGIA	MIN	MAX	MEDIO	ARROTONDATO
ABITAZIONI	880,00	1.200,00	1.040,00	800,00
MAGAZZINI	270,00	365,00	317,50	
NEGOZI	790,00	1.400,00	1.095,00	
UFFICI	690,00	1.100,00	895,00	
PREZZO MEDIO	657,50	1.016,25	836,88	
Superfici omogeneizzate (mq)	12.645,97	12.645,97	12.645,97	12.645,97
TOTALE VALORE	€ 8.314.728,17	€ 12.851.471,48	€ 10.583.099,83	€ 10.116.779,52

A questo punto si ritiene di eseguire una valutazione complessiva della superficie facendo esplicito riferimento alla Norma UNI 10750, che ha permesso la parametrizzazione dei singoli apporti, secondo la prassi oramai consolidata ed accettata a livello internazionale.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

CODICE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE ZONA	SUPERFICIE COMMERCIALE ELEMENTARE/MODULO	UNITA'	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	Coefficiente di omogeneizzazione	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA	NUMERO DI APPARTAMENTI
A1	APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO DA 5) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.T.	102,02	1	102,02	1,00	102,02	5
		APPARTAMENTI P.I.	73,53		73,53	1,00	73,53	
		SCALE	8,57		8,57	0,33	2,83	
		ESTERNO	185,78		185,78	0,10	18,58	
TOTALE					369,90		196,96	
TOTALE		CABINA ENEL IN PROSSIMITA' DI A1	31,37	1	31,37	0,40	12,55	---
TOTALE		AREA TOTALE			31,37		12,55	
A2	BOOKING / UFFICI	UFFICI (ABUSIVI)	76,21	1	76,21	0,00	0,00	
		UFFICI IN AVANZAMENTO (ABUSIVI)	45,00		45,00	0,00	0,00	
TOTALE					121,21		0,00	
B1	APPARTAMENTI BILOCALE	APPARTAMENTO P.T.	35,77	28	1.001,56	1,00	1.001,56	28
		ESTERNO (PATIO)	11,23		314,44	0,10	31,44	
TOTALE					1.316,00		1.033,00	
C1	APPARTAMENTI BILOCALE (3 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.T.	133,28	3	399,84	1,00	399,84	24
		APPARTAMENTI P.I.	130,56		391,68	1,00	391,68	
		BALCONI	36,44		109,32	0,33	36,08	
		SCALE	27,36		82,08	0,33	27,09	
TOTALE		ESTERNO (PATIO)	40,16		120,48	0,10	12,05	
TOTALE					1.103,40		866,73	
C2	APPARTAMENTI tipo "Hotel" (1 BLOCCO DA 42)	APPARTAMENTI P.T.	770,58	1	770,58	0,90	693,52	42
		6 APPARTAMENTI P.T. (ABUSIVI)	128,42		128,42	0,00	0,00	
		ESTERNO (PATIO)	334,00		334,00	0,33	110,22	

	LOCALE FOTOVOLTAICO (ABUSIVO)	9,92			9,92	0,00	0,00	
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	8,00			8,00	0,00	0,00	
TOTALE					1.250,92		803,74	
C3	APPARTAMENTI P.T.	266,56	1		266,56	1,00	266,56	16
	APPARTAMENTI P.I.	261,12			261,12	1,00	261,12	
	BALCONI	72,88			72,88	0,33	24,05	
	SCALE	54,72			54,72	0,33	18,06	
	ESTERNO (PATIO)	80,32			80,32	0,10	8,03	
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	18,08			18,08	0,00	0,00	
TOTALE					753,68		577,82	
C4	APPARTAMENTI P.T.	199,92	1		199,92	1,00	199,92	12
	APPARTAMENTI P.I.	199,50			199,50	1,00	199,50	
	BALCONI	54,66			54,66	0,33	18,04	
	SCALE	74,61			74,61	0,33	24,62	
	ESTERNO (PATIO)	155,31			155,31	0,10	15,53	
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	3,60			3,60	0,00	0,00	
TOTALE					687,60		457,61	
C5	APPARTAMENTI TRILOCALE (1 BLOCCO DA 5)	266,90	1		266,90	1,00	266,90	5
	ESTERNO (PATIO)	98,28			98,28	0,10	9,83	
TOTALE					365,18		276,73	
C6	APPARTAMENTI tipo "Hotel" (1 BLOCCO DA 6)	132,80	1		132,80	0,90	119,52	6
	ESTERNO (PATIO)	46,68			46,68	0,10	4,67	
TOTALE					179,48		124,19	
C7	APPARTAMENTI BILOCALE (3 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	199,92	2		199,92	1,00	399,84	24
	APPARTAMENTI P.I.	195,84			195,84	1,00	391,68	
	BALCONI	54,66			54,66	0,33	36,08	

	SCALE	41,04	82,08	0,33	27,09
	ESTERNO (PATIO)	60,24	120,48	0,10	12,05
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	6,00	12,00	0,00	0,00
TOTALE			1.103,40		866,73
C8					16
APPARTAMENTI BILOCALE (2 BLOCCHI DA 8 CIASCUNO) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.I.	133,28	266,56	1,00	266,56
	APPARTAMENTI P.I.	130,56	261,12	1,00	261,12
	BALCONI	36,44	72,88	0,33	24,05
	SCALE	27,36	54,72	0,33	18,06
	ESTERNO (PATIO)	40,16	80,32	0,10	8,03
TOTALE			735,60		577,82
C9					23
APPARTAMENTI MONOLOCALE (1 BLOCCO DA 23) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.I.	418,30	418,30	1,00	418,30
	APPARTAMENTI P.I.	365,74	365,74	0,70	256,02
	SCALE	16,44	16,44	0,33	5,43
	ESTERNO (PATIO)	146,36	146,36	0,10	14,64
	LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	7,10	7,10	0,00	0,00
TOTALE			946,84		694,38
C10					16
APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO DA 16) 2 PIANI	APPARTAMENTI P.I.	266,56	266,56	1,00	266,56
	APPARTAMENTI P.I.	261,12	261,12	1,00	261,12
	BALCONI	72,88	72,88	0,33	24,05
	SCALE	54,72	54,72	0,33	18,06
	ESTERNO (PATIO)	80,32	80,32	0,10	8,03
TOTALE			735,60		577,82
C11					2
DEPOSITO + UFFICI Piano Terra	UFFICI	76,56	76,56	0,90	68,90
	DEPOSITO	59,76	59,76	0,70	41,83
	ESTERNO (TETTOIA)	18,72	18,72	0,40	7,49
APPARTAMENTI MONOLOCALE E TRILOCALE (2) Piano primo MANSARDATO	APPARTAMENTI P.I.	112,44	112,44	0,80	89,95
TOTALE			267,48		208,18

C12	APPARTAMENTI TRILOCALE (1 BLOCCO DA 10)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	516,42 168,00	1	516,42 168,00	1,00 0,10	516,42 16,80	10
TOTALE			684,42		684,42		533,22	
D1	MINI MARKET	MINI MARKET	129,68	1	129,68	1,00	129,68	---
TOTALE			129,68		129,68		129,68	
F1	ANFITEATRO	ANFITEATRO SPAZIO ESTERNO	83,09 676,00	1	83,09 676,00	1,00 0,60	83,09 405,60	---
TOTALE			759,09		759,09		488,69	
G1	RISTORANTE	RISTORANTE TETTOIE (ABUSIVE) TETTOIE AREE DEPOSITO BAGNI ESTERNI	662,74 877,08 50,56 78,53 65,95	1	662,74 877,08 50,56 78,53 65,95	1,00 0,00 0,20 0,50 0,70	662,74 0,00 10,11 39,27 46,17	---
TOTALE			1.734,86		1.734,86		758,28	
M1	APPARTAMENTI (1 BLOCCO DA 14)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	515,78 181,71	1	515,78 181,71	1,00 0,10	515,78 18,17	14
TOTALE			697,49		697,49		533,95	
L1	LOCALE AUTOCLAVE	LOCALI ESTERNO (RICOVERO SERBATOI)	32,32 177,99	1	32,32 177,99	1,00 0,10	32,32 17,80	
TOTALE			210,31		210,31		50,12	
N1	APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO DA 4)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	209,05 69,42	1	209,05 69,42	0,00 0,00	0,00 0,00	4
TOTALE			278,47		278,47		0,00	
N2	LOCALE INVERTER		12,35	1	12,35	1,00	12,35	---
TOTALE			12,35		12,35		12,35	
N3	APPARTAMENTI BILOCALE (1 BLOCCO)	APPARTAMENTI P.I. ESTERNO (PATIO)	55,81 21,96	1	55,81 21,96	0,00 0,00	0,00 0,00	2
TOTALE			77,77		77,77		0,00	

N4	LAVANDERIA	LAVANDERIA	19,95	1	19,95	0,50	9,98	...
TOTALE					19,95		9,98	
N5	CHIOSCO FOTO		17,49	1	17,49	0,50	8,75	...
TOTALE					17,49		18,72	
N6	LOCALE TECNICO		6,62	1	6,62	0,50	3,31	...
TOTALE					6,62		3,31	
O1	DEPOSITO	DEPOSITO (ABUSIVO)	178,48	1	178,48	0,00	0,00	...
		TETTOIE (ABUSIVE)	21,85		21,85	0,00	0,00	
TOTALE					200,33		0,00	
O2	RECEPTION+ DEPOSITO	RECEPTION+ DEPOSITO (ABUSIVI)	58,27		58,27	0,00	0,00	...
TOTALE					58,27		0,00	
RECEPTION BUNGALOW	1 LOCALE	LOCALE P.T. (ABUSIVO)	43,97	1	43,97	0,00	0,00	...
TOTALE					43,97		0,00	
P.754 S.8	1 APPARTAMENTO BILOCALE IN BLOCCO PRIVATO	LOCALE ESTERNO (PATIO)	33,32	1	33,32	0,80	26,66	...
TOTALE					20,81		2,08	
TOTALE AREA EDIFICATA					54,13		28,74	
TOTALE AREA EDIFICATA SOLO IMPRONTA A TERRA					13.108,64		9.279,33	
TOTALE AREA EDIFICATA MA ABUSIVA, DUNQUE CONSIDERATA ESTERNA - "VERDE"					10.273,90			
AREE ESTERNE					1.888,19			
AREA ESTERNA	ESTERNO	PISCINA	763,94	1	763,94	0,30	229,18	1.146,11
		CAMPI DA GIOCO	4.134,31		4.134,31	0,04	165,37	
		VERDE ATTREZZATO	8.025,37		8.025,37	0,04	321,01	
		VERDE	50.093,90		50.093,90	0,03	1.502,82	
		STRADE	20.070,54		20.070,54	0,04	802,82	

	PARCHEGGI VERDE (AREE ABUSIVE)	5.775,85 1.888,19	5.775,85 1.888,19	0,05 0,03	288,79 56,65
TOTALE ESTERNO		90.752,10			3.366,65
TOTALE TERRENO DI SEDIME (COMPRESO DI EDIFICATO) ----> 101.026,00 mq					
SUPERFICIE ACQUISTATA AL 2006: 101.122,00 mq --- SUPERFICIE EFFETTIVA ATTUALE: 101.026,00 mq					
* LE SUPERFICI UTILIZZATE PER LA COMPARAZIONE COMPREDONO LO SPAZIO "ESTERNO" INTESO COME QUELLO STRETTAMENTE DI PERTINENZA (SPESSO PATIO)					

In definitiva dunque, il prezzo scaturito dall'indagine secondo l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) è **10.000.000,00 euro** (dieci milioni) valore arrotondato.

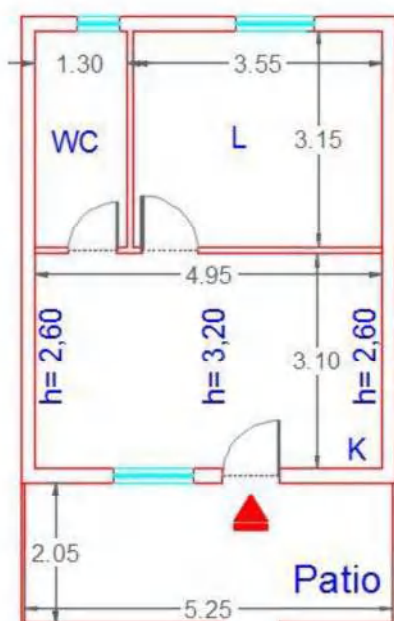
STIMA IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione rappresenta parte del costo complessivo del processo di trasformazione e riguarda **la sola componente edilizia** di tale processo.

La stima del valore del **costo di costruzione**, consiste nella somma dei prodotti computati nelle **quantità**, per i rispettivi **prezzi unitari** di ciascuna lavorazione, facendo particolare attenzione a conteggiare tutte le lavorazioni per portare l'opera finita a regola d'arte dal punto di vista edilizio.

Il procedimento di stima del costo di costruzione, si articola secondo diversi passaggi che si varino di seguito ad esporre.

Fase 1) INDIVIDUAZIONE DEL MODULO BASE



Inizialmente, si deve valutare l'**edificio di riferimento** (nel nostro caso il "**modulo base**") di tipologia e dimensioni analoghe a quello oggetto di stima, in seguito, si deve **disaggregare** l'organismo edilizio di riferimento nelle varie componenti costruttive (murature e tavolati, intonaci, impianto elettrico, scavi e rinterri, ecc.).

FASE 2) DEFINIZIONE DEI COSTI UNITARI




Si stima il costo di costruzione dell'edificio in ragione degli elementi funzionali in termini unitari (€/mq) e percentuali (%), calcolando il costo totale come: **Costo parametrico * quantità**, infine, note tutte le categorie, viene stimato il costo totale dell'edificio correggendo **le incidenze** in relazione alle peculiarità del bene attraverso opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

FASE 3) COMPARAZIONE DEL COSTO CON GLI ALTRI BENI

Qualora il progetto oggetto di valutazione del costo di costruzione presenti caratteristiche differenti rispetto a quelle a cui si riferiscono i costi unitari (modulo base), è necessario procedere all'adeguamento di tale costo, individuando le voci dei corpi d'opera che differiscono e aumentando l'incidenza del costo di tali opere, in ragione delle caratteristiche intrinseche, determinando così il nuovo costo unitario in funzione delle modifiche effettuate.

Si otterrà in tal modo un costo unitario di costruzione che tiene conto di tutte le caratteristiche dell'opera dal punto di vista quantitativo-qualitativo (con incrementi negativi o positivi del costo attualizzato già riscontrato per l'elemento in esame, in funzione delle migliori o peggiori caratteristiche).

Nel caso in esame, essendo un intero compendio turistico, si passa ad illustrare il procedimento di stima.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è constatato che la gran parte dei beni, componenti    è costituita da

Appartamenti monolocale bilocale e trilocale, nonché **camere fruibili con modalità "hotel"**, che partono dallo stesso modulo base e sono costruite secondo le stesse modalità costruttive (differenti per finiture e spazio di pertinenza esterno).

Gli altri beni che concorrono a formare il complesso turistico/alberghiero, possono essere raggruppati in altre categorie quali:

- 1) uffici (che comprendono anche reception);*
- 2) market;*
- 3) Anfiteatro;*
- 4) Ristorante;*
- 5) Locali tecnici;*
- 6) depositi.*

La consistenza economica secondo il costo di costruzione è stata determinata computando realmente, secondo CME - riferito al prezziario regione Calabria 2017, il valore del modulo base e partendo dal presupposto (verificato) che i beni hanno simili modalità costruttive e differiscono realmente per la destinazione d'uso, sono stati applicati, i cosiddetti "coefficienti di omogeneizzazione".

Tali coefficienti, sono stati differenziati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni singolo bene (destinazione d'uso - livello di fruibilità - stato di manutenzione - livello di finiture - spazio di pertinenza - regolarità urbanistica ecc.) ed hanno circostanziato l'incidenza delle caratteristiche per ogni cespite.

Inoltre, sono stati valutati altri aspetti per la definizione del valore unitario, ovvero si è considerato in aggiunta:

- 1) "COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA
"EDILIZIA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI TIPO MEDIO"
(Prezzi Tipologie edilizie DEI) dell'anno 2012.

A	EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO				20
	2	Edificio unifamiliare			
S.l.p. 798 m ²	V. 2.633 m ³	Tempi 10 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.063,00	Costo dell'opera al m ³ € 322,00	

- 2) Il COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA
"EDILIZIA ECONOMICA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE"
(prezziario Calabria 2013);

- 3) COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA
RESIDENZIALE UNIFAMILIARE" (prezziario Calabria 2013).

Essendo i valori computati con il prezziario dei LLPP, è stato applicato un ribasso del 30% per tenere conto dei reali prezzi che si praticano sul libero mercato (sia nei lavori pubblici che privati).

Inoltre, poiché i prezziari sono aggiornati al 2012/2013, i prezzi si sono attualizzati al 01/01/2018 mediante una rivalutazione

monetaria in base agli indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, con tale metodologia, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$V^* = V_0 + V_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove V^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, V_0 è il valore di partenza, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese di cui si dispone il valore, si attualizza il valore computato.

Si riporta a seguire il Computo Metrico Estimativo riferito al su citato modulo base, da cui si è partiti per definire il costo di costruzione:

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	PR.E.0110.30.a	Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rifiuto o per rilevato fino ad una distanza massima di 5000 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, pozzolana, lapillo, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 mc) MISURAZIONI: SOMMAND mc	80,00			0,700	56,00		
						56,00	6,10	341,60	
2	PR.E.0310.10.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera per opere non strutturali, a dosaggio con cemento 32.5 R, eseguito secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con i seguenti dosaggi: 150 kg/mc MISURAZIONI: Magrone SOMMAND mc	70,00			0,100	7,00		
						7,00	93,82	656,74	

3	PR.E.0310.20.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida); eseguito secondo le prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale di Appalto, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In fondazione Classe di esposizione XCl-XC2 Rck 30 N/mmq M I S U R A Z I O N I: PLATEA	60,00		0,250	15,00				
		SOMMAND mc				15,00	118,90	1783,50		
4	PR.E.0330.10.a	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere di fondazione M I S U R A Z I O N I: Casseforme	33,20		0,250	8,30				
		SOMMAND mq				8,30	35,03	290,75		
5	PR.R.0350.10.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K di qualunque diametro. Acciaio in barre per armature M I S U R A Z I O N I: Armature fondazioni	18,00		60,000	1080,00				
		SOMMAND kg				1080,00	1,68	1814,40		
6	PR.E.0310.30.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida); eseguito secondo le prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale di Appalto, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In elevazione Classe di esposizione XCl-XC2 Rck 30 N/mmq M I S U R A Z I O N I: Travi - cordolo Pilastri	6,00	31,10	0,200	0,200	1,24			
		SOMMAND mc		0,20	0,400	2,600	1,25	2,49	129,51	322,48
7	PR.E.0340.10.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K Acciaio in barre per armature M I S U R A Z I O N I:	5,00		90,000	450,00				
		SOMMAND kg				450,00	1,90	855,00		

8	PR.E.0330.10.b	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere in elevazione MISURAZIONI: Travi Pilastri	6,00	31,10	0,700	2,600	21,77	18,72			
		SOMMAND mq					40,49	44,69	1809,50		
9	PR.E.0740.40.a	Realizzazione di sottofondo in ghiaia grossa o ciottoloni, spessore 20-30 cm, compreso avvicinamento del materiale, stesura e compattazione effettuati anche con l'ausilio di mezzi meccanici sottofondo in ghiaia grossa o ciottoloni, spessore 20-30 cm MISURAZIONI: Ghiaia di sottofondo vespaio	30,00			0,250	7,50				
		SOMMAND mc					7,50	32,00	240,00		
10	PR.E.0310.10.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera per opere non strutturali, a dosaggio con cemento 32,5 R, eseguito secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con i seguenti dosaggi: 150 kg/mc MISURAZIONI: Magrone sottofondo vespaio	30,00			0,100	3,00				
		SOMMAND mc					3,00	93,82	281,46		
11	NP.01	Vespaio aereato di cantinato o di piano terreno non cantinato realizzato con elementi modulari in plastica da cm 100 x 75 h cm 40 messi in opera come di seguito descritto: - Livellamento del piano di appoggio. - Formazione di massetto in cls cm.10 - Posa in opera di elementi modulari in plastica, compreso ogni onere per fornitura e posa, carico scarico e sfrido, nulla escluso h16. - Getto di calcestruzzo per formazione di massetto spess. cm. 8 armato con rete elettrosaldata con maglia da cm 20x20 diametro ferri Ø 5/6 e la realizzazione degli appoggi per formazione di massetto. Compreso condotti di aereazione esterna anche da inserire nelle fondazioni perimetrali e posa di rete o barriera esterna anti animali. Tutto quanto compreso per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. MISURAZIONI: Vespaio	30,00				30,00				
		SOMMAND mq					30,00	36,68	1100,40		

12	PR.E.1120.10.a	Orditura di tetti in legno lamellare. Costruzione della struttura portante del tetto, realizzato con legno di abete rosso lamellare, incollato con colle resorciniche secondo le norme "DIN" ed impregnate con una mano di Xiladecor, fornita e posta in opera. Sono compresi: la coloritura; il calcolo per i carichi e sovraccarichi di cui al D.M. 12.2.82 e comunque secondo le norme vigenti; la ferramenta per il fissaggio di tutti i componenti in acciaio zincato a bagno dopo la lavorazione; le piastre di ancoraggio delle capriate ai cordoli o alle murature, il tutto secondo la vigente normativa antisismica. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Con schema statico semplice (travi semplicemente appoggiate, e simili) M I S U R A Z I O N I: ORDITURA COPERTURA										
		Travi principali longitudinali	3,00	8,85	0,180	0,200	0,96					
		Travi secondarie	2,00	8,85	0,100	0,100	0,18					
		Pilastrini tettoia	2,00	0,12	0,120	2,600	0,07					
		Pilastrini tettoia	2,00	0,10	0,100	2,600	0,05					
		SOMMAND mc						1,26	1181,96	1489,27		
13	PR.E.1120.20.a	Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura di spessore mm 20-60, fornito e posto in opera, per appoggio del manto di tegole. E' compresa la necessaria chiodatura e gli sfridi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura M I S U R A Z I O N I:										
		SOMMAND mc		6,50	10,450	0,030	2,04					
		SOMMAND mc						2,04	560,54	1143,50		
14	PR.E.110.40.b	Piccola orditura, fornita e posta in opera compresa l'intestatura, la muratura delle testate e la chiodatura alla struttura sottostante in legname di castagno M I S U R A Z I O N I:										
		Primari	15,00	6,50	0,070	0,070	0,48					
		SOMMAND mc						0,48	1236,30	593,42		
15	PR.E.1120.20.a	Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura di spessore mm 20-60, fornito e posto in opera, per appoggio del manto di tegole. E' compresa la necessaria chiodatura e gli sfridi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Tavolame in legno legno lamellare per appoggio pacchetto di copertura M I S U R A Z I O N I:										
		SOMMAND mc		6,50	10,450	0,020	1,36					
		SOMMAND mc						1,36	560,54	762,33		
16	PR.E.1150.10.b	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con coppo e controcoppo M I S U R A Z I O N I:										
		SOMMAND mq		5,00	10,000		50,00					
		SOMMAND mq						50,00	36,93	1846,50		
17	PR.E.1170.40.d	Canali di gronda, converse e scossaline montate in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso cicogne di sostegno in acciaio zincato preverniciato da 8/10 M I S U R A Z I O N I:										

		Canali e scoassaline		32,90			32,90			
		SOMMANDO m					32,90	13,94	458,63	
18	PR.E.1170.120.c	Discendenti fornite in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso collari di sostegno in acciaio zincato preverniciato da 6/10								
		MISURAZIONI:	2,00		2,500	5,00				
		SOMMANDO m				5,00		9,31	46,55	
19	PR.E.0890.40.a	Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con parametro esterno con elementi forati in laterizio alleggerito, avente peso specifico apparente pari a Kg 600/mc, percentuale di foratura compresa tra il 60/70 % e parametro interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40 Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 8								
		MISURAZIONI:	2,00	6,75	2,500	33,75				
			2,00	5,35	2,000	21,40				
		SOMMANDO mq				55,15	54,94	3029,94		
20	PR.E.0820.90.b	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con foratelle a dieci fori (8x25x25 cm): con malta di cemento e sabbia								
		MISURAZIONI:		4,95	2,500	12,38				
				3,15	2,500	7,88				
		SOMMANDO mq				20,26	30,00	607,80		
21	PR.E.0850.10.b	Muratura o tramezzatura di blocchi forati in calcestruzzo, 20x50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte spessore 12 cm								
		MISURAZIONI:								
		Muretto esterno		8,00	1,000	8,00				
		SOMMANDO mq				8,00	30,75	246,00		
22	PR.E.1620.50.c	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta idraulica								
		MISURAZIONI:								
		Tamponature interne	2,00	6,75	2,500	33,75				
			2,00	5,35	2,500	26,75				
		Tramezzi	2,00	4,95	2,500	24,75				
			2,00	3,15	2,500	15,75				
		SOMMANDO mq				101,00	22,90	2312,90		

23	PR.E.1620.60.c	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm. con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali: con malta idraulica M I S U R A Z I O N I: PARETI ESTERNE	2,00	6,75	2,500	33,75			
			2,00	5,35	2,500	26,75			
		Muretto	2,00	8,00	1,000	16,00			
		SOMMANDO mq				76,50	24,86		1901,79
24	PR.E.2120.40.b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne: con idropittura traspirante e idrorepellente M I S U R A Z I O N I: Tamponature interne	2,00	6,75	2,500	33,75			
			2,00	5,35	2,500	26,75			
		Tramezzi	2,00	4,95	2,500	24,75			
			2,00	3,15	2,500	15,75			
		SOMMANDO mq				101,00	6,39		645,39
25	PR.E.2120.50.b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne: con idropittura traspirante e idrorepellente M I S U R A Z I O N I: Pareti esterne	2,00	6,75	2,500	33,75			
			2,00	5,35	2,500	26,75			
		SOMMANDO mq				60,50	6,39		386,60
26	PR.E.0720.20.a	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente spessore non inferiore a 4 cm M I S U R A Z I O N I: Massetti	31,43			31,43			
		Esterno	11,13			11,13			
		SOMMANDO mq				42,56	17,47		743,52
27	PR.E.0720.20.b	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente per ogni cm di maggior spessore oltre i 4 cm M I S U R A Z I O N I:	31,43		5,000	157,15			
		Esterno	11,13		5,000	55,65			
		SOMMANDO mq				212,80	1,76		374,53
28	PR.E.0780.10.a	Fornitura e posa in opera di zincorete a maglia quadra o rettangolare di spessore con filo di spessore mm 2,2- 3,0 per massi di sottofondo, in opera compreso sormonti non inferiori a cm 10, piegature, legature e tagli. Misurato per la superficie netta Zincorete per posa di massi di sottofondo							

		MISURAZIONI:						
		Massetti	31,43			31,43		
		Esterno	11,13			11,13		
		SOMMANDO mq				42,56	1,67	71,08
29	PR.E.1330.30.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato I ^o scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o colorato, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 40x40 cm, spessore non inferiore a 9 mm: tinta unita naturale opaca						
		MISURAZIONI:						
		Pavimenti interni	31,43			31,43		
		SOMMANDO mq				31,43	47,94	1506,75
30	PR.E.1520.10.a	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII, con superficie liscia o semilucida poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti, compresa la stuccatura dei giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale e i pezzi speciali: Da cm 20x20 o 20x25 in tinta						
		MISURAZIONI:						
		WC	8,90		2,000	17,80		
		SOMMANDO mq				17,80	40,83	726,77
31	PR.E.1580.80.a	Zoccolino battiscopa in gomma superficie liscia, posto in opera con idoneo collante: Altezza da cm 6						
		MISURAZIONI:						
		Interni	29,50			29,50		
		SOMMANDO m				29,50	9,54	281,43
32	PR.E.1330.60.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato I ^o scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o colorato, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 30x30 cm, con superficie antiscivolo, spessore non inferiore a 9 mm: tinta unita naturale opaca						
		MISURAZIONI:						
		Esterno	11,13			11,13		
		SOMMANDO mq				11,13	42,64	474,58

40	PR.I.010.60.a	<p>Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a collettori con rubinetti di intercettazione 3/4 x 1/2, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; il collettore e relativa cassetta in plastica con coperchio, le tubazioni in rame in lega secondo UNI 5849/1 con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con resina polivinilica stabilizzata di spessore minimo mm 1,5 a sezione stellare(con caratteristiche dimensionali come da UNI 6507 B) per distribuzioni d'acqua calda. Sono esclusi: il ripristino dell'intonaco; la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono comprese: le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante Impianto di acqua calda a collettori per ambienti fino a 5 pezzi</p> <p>M I S U R A Z I O N I: Adduzione acqua calda</p>	4,00			4,00		
		SOMMAND cad				4,00	68,13	272,52
41	PR.C.0180.40.a	<p>Posa di tubo multistrato corazzato per condotte in pressione, per linee, costituito da: tubo interno in Polietilene PE 100 a norma UNI 10910 rivestito da un doppio nastro di alluminio e da un mantello esterno antiabrasione in Polietilene PE 100. Marchiato ogni metro con sigla produttore, marchio e numero distintivo IIP, data di produzione, diametro del tubo, norma di riferimento. Fornito e posta in opera a qualsiasi altezza e profondità. Nel prezzo sono compresi: pezzi speciali, materiale per giunzioni, opere murarie di apertura e chiusura tracce su laterizi forati e murature leggere con esclusione di tracce su solette, muri in C.A. o in pietra , di rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura ed esecuzione di staffaggi in profilati, gli apparecchi idraulici. PFA 16 Tubazione del diametro esterno 20 mm spessore 2,0 mm</p> <p>M I S U R A Z I O N I: Adduzione principale acqua sanitaria</p>	10,00			10,00		
		SOMMAND m				10,00	9,78	97,80
42	PR.I.010.130.a	<p>Impianto di scarico con l'uso di tubi in PVC con innesto a bicchiere fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle della colonna fecale. Sono compresi: il pozzetto a pavimento; le tubazioni in PVC le guarnizioni, le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce escluso il ripristino dell'intonaco e del masso. E' inoltre compreso quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante. Sono esclusi: la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie Impianto di scarico con tubi PVC per ambienti civili fino a 5 pezzi</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	5,00			5,00		
		SOMMAND cad				5,00	55,26	276,30
43	PR.I.0310.10.f	<p>Tubo in PVC rigido, per colonne fecali verticali o simili, di lunghezza m 3, giunzione a bicchiere con sistema o saldato per polifusione, temperatura massima dei fluidi convogliati 70 gradi, conforme alle norme UNI EN 1401-1 tipo SN (ex 303/1/2) fornito in opera; compreso gli oneri del fissaggio alle pareti con relativo collare, del passaggio dei tubi in solai o murature ma escluso gli oneri di fori</p>						

		per il passaggio degli stessi Tubo in PVC rigido da mm 140						
		MISURAZIONI: Colonna principali			2,000	2,00		
		SOMMANDO m				2,00	18,25	36,50
44	PR.L0110.20.a	Impianto elettrico per edificio civile per ambiente fino a m ² 16 completo di:-sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm ² 2,5;-scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50;-scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista da mm 66x82;-supporto 1 posto con viti vincolanti per scatola 3 posti;-frutto, serie commerciale;-placca in materiale plastico o metallo 1 posto per scatola 3 posti;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEF e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto luce a interruttore 16 A Punto luce con corrugato leggero MISURAZIONI:	3,00			3,00		
		SOMMANDO cad				3,00	36,69	110,07
45	PR.L0110.190.a	Impianto elettrico per edificio civile per ambiente fino a m ² 16 completo di:-sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm ² 2,5;-scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50; -scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista da mm 66x82;-supporto con viti vincolanti a scatola;-frutto, serie commerciale;-placca in materiale plastico o metallo;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto presa bivalente 10/16A Punto presa bivalente 10/16A con corrugato leggero MISURAZIONI:	5,00			5,00		
		SOMMANDO cad				5,00	35,98	179,90

46	PR.L010.330.a	<p>Impianto elettrico per edificio civile -sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori coassiale con carico di resistenza pari a 75 Ohm/km a 20° C isolamento con guaina di PVC di colore bianco;-scatola di derivazione in linea montante a distanza non superiore a m 5 (pagata a parte);-scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 1 posto da mm 66x82;-supporto con viti vincolanti a scatola;-presa coassiale derivata di diametro mm 9.5- per impianti di antenna singoli o collettivi TV UHF/VHF-placca in materiale plastico o metallo; conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto presa TV con impianto derivato Presa TV derivata con tubo corrugato leggero</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>							
			1,00			1,00			
		SOMMANDO cad				1,00	28,88		28,88
47	PR.L0810.10.a	<p>Cavo per impianti TV coassiale 75 Ohm, bassa perdita</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>							
			15,00			15,00			
		SOMMANDO m				15,00	1,51		22,65
48	PR.L0240.30.b	<p>Tubo per impianti elettrici protettivi isolanti del tipo flessibile in PVC auto estinguente, serie pesante IMQ, conforme alla norme CEI 23.14 V2, completo di sonda tira - filo, giunzioni, curve, manicotti, cavallotti di fissaggio, dato in opera sotto traccia o all'interno di controsoffitti o intercapedini o in vista</p> <p>Diametro mm 20</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Per antenna TV</p>							
			15,00			15,00			
		SOMMANDO m				15,00	2,92		43,80
49	PR.L0120.20.b	<p>Impianto elettrico per colonne montanti completo di:-sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-conduttori del tipo HQ7V-K o NQ7V-K di sezione adeguata, di fase e di terra;-scatola di derivazione di misure adeguate;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'arte Montante con cavo 2 x 6 mm² + T in tubo corrugato pesante di PVC</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Dorsali prese</p>							
			50,00			50,00			
		SOMMANDO m				50,00	11,50		575,00

50	PR.L0120.10.b	<p>Impianto elettrico per dorsali in civili abitazione completo di:- sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura-conduttori del tipo HD7V-K o ND7V-K di sezione adeguata di fase e di terra-scatola di derivazione di misure adeguate-morsetti a mantello o con caratteristiche analogheconformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'arte Dorsale con cavo 2 x 2,5 mm²+ T in tubo corrugato pesante di PVC</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Corda lampada emergenza</p>	5,00	5,00		
		SOMMAND m		5,00	8,54	42,70
51	PR.L010.320.a	<p>Impianto elettrico per edificio civile completo di:- sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura calcolato per m 6;-conduttori del tipo HD7V-K o ND7V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm² 1,5;-scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50;-scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista da mm 66x82;-supporto 1 posto con viti vincolanti per scatola 3 posti;-frutto, serie commerciale;-placca in materiale plastico o metallo 1 posto per scatola 3 posti;-morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe;conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer punto luce a interruttore IO/A Punto pulsante sotto traccia</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p> <p>Campanello</p>	1,00	1,00		
		SOMMAND cad		1,00	38,97	38,97
52	PR.L010.380.b	<p>Impianto elettrico per edificio civile -sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura;-cavo ND7V-K ;-scatola di derivazione;- scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 1 posto da mm 66x82;-supporto con viti vincolanti a scatola;-suoneria da parete a 12 V conforme alle CEI 14-6 e CEI 64-8 con cassa armonica in resina-placca in materiale plastico o metallo; conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 46/90, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta a regola d'artePer suoneria da parete Suonerie da parete da 220 V</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	1,00	1,00		
		SOMMAND cad		1,00	60,60	60,60
53	NP.06	<p>Fornitura, installazione e collegamento di quadro elettrico completo.</p> <p>M I S U R A Z I O N I:</p>	1,00	1,00		
		SOMMAND cadauno		1,00	723,67	723,67

54	PR.L0510.120.a	Piastra equipotenziale per bandella e conduttori tondi per interconnettori tra diversi sistemi a 6 attacchi MISURAZIONI: Messa a terra	1,00			1,00		
		SOMMANDO cad				1,00	68,26	68,26
55	PR.L0510.30.b	CORDA IN RAME NUDDO, IN OPERA COMPLETA DI MORSETTI E CAPICORDA, POSATA INTERRATA ENTRO SCAVO PREDISPOSTO sezione nominale 10 mm ² MISURAZIONI:	15,00			15,00		
		SOMMANDO m				15,00	3,44	51,60
56	PR.L0520.40.a	POZZETTO IN MATERIALE PLASTICO COMPLETO DI CHIUSINO CARRABILE 200x200x200 mm MISURAZIONI:	1,00			1,00		
		SOMMANDO cad				1,00	30,26	30,26
		TOTALE euro						36.046,53

documento realizzato con *PriMus for Excel* by *ACCA software S.p.A.*

In definitiva, si espone sotto forma di tabella, il costo per ogni componente del [REDACTED] che è il seguente:

VALUTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO							
IDENTIFICATIVO MODULO BASE	DIMENSIONE MODULO BASE [mq]	COSTO TOTALE DA CME REALE (prezziario Calabria 2017) [euro]	COSTO UNITARIO DA CME REALE (prezziario Calabria 2017) [euro/mq]	COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE" (prezziario Calabria 2013) [euro/mq]	COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA ECONOMICA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE" (prezziario Calabria 2013) [euro/mq]	COSTO UNITARIO DA VALUTAZIONE TIPOLOGICA "EDILIZIA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI TIPO MEDIO" (Prezzi Tipologie edilizie DEI -	VALORE MEDIO [euro/mq]
B1	36,89	€ 36.046,53	€ 977,06	€ 1.237,83	€ 910,02	€ 1.063,00	€ 1.046,98
Prezzi rivalutati al 1/1/2018			€ 985,85	€ 1.261,35	€ 927,31	€ 1.106,58	€ 1.070,27
Prezzi con ribasso del 30% (poiché computati con Prezziario LLPP)			€ 690,10	€ 882,95	€ 649,12	€ 774,61	€ 749,19

**ELEMENTI DI VALUTAZIONE TIPOLOGICA (Riferiti al confronto con modulo "BASE") "ASSOLUTI"
(CARATTERISTICHE ESTRINSECHE)**

CATEGORIA	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				COSTO UNITARIO SCATURITO [euro/mq]
	Destinazione d'uso	Livello di fruibilità	Livello di bisogno per gestore	Livello di bisogno per utenti	
MODULO BASE	1	1	1	1	749,19
UFFICI/RECEPTION	1,2	1	1	1	786,65
MARKET	1,5	1	1	1,2	880,30
ANFITEATRO	1	1	1	1,2	786,65
RISTORANTE	1,5	1,5	1,5	1,5	1.123,79
LOCALI TECNICI	0,6	0,6	1	0,6	524,43
DEPOSITI	0,5	0,5	1	0,5	468,24

**ELEMENTI DI VALUTAZIONE PUNTUALE "RELATIVI"
(CARATTERISTICHE INTRINSECHE)**

CODICE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (VALUTAZIONE DELLE "INCIDENZE")										COSTO DI COSTRUZIONE [euro]
	Spazio di pertinenza esterno	Livello di finiture	Stato di manutenzione	Abitabilità	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	COSTO UNITARIO SCATURITO [euro/mq]	SUPERFICIE [mq]				
A1	80%	80%	80%	80%	80%	599,35	196,96	€ 118.046,15			
A2	20%	90%	100%	60%	68%	530,99	0,00	€ 0,00			
B1	100%	100%	100%	100%	100%	749,19	1.033,00	€ 773.917,04			
C1	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	866,73	€ 616.878,79			
C2	60%	80%	80%	80%	75%	561,89	803,74	€ 451.617,05			
C3	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	577,82	€ 411.252,53			
C4	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	457,61	€ 325.695,39			
C5	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	276,73	€ 196.955,95			
C6	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	124,19	€ 88.388,48			
C7	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	866,73	€ 616.878,79			
C8	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	577,82	€ 411.252,53			
C9	70%	90%	100%	90%	88%	655,54	694,38	€ 455.194,66			
C10	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	577,82	€ 411.252,53			
C11	90%	90%	80%	80%	85%	652,73	208,18	€ 135.883,23			
C12	90%	90%	80%	90%	88%	655,54	533,22	€ 349.548,06			
D1	70%	70%	80%	100%	80%	704,24	129,68	€ 91.325,75			
F1	100%	60%	50%	100%	78%	609,65	488,69	€ 297.931,80			
G1	100%	90%	90%	100%	95%	1.067,60	758,28	€ 809.539,45			

M1	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	533,95	€ 380.029,59
L1	80%	60%	60%	90%	73%	380,21	50,12	€ 19.055,96
N1	90%	100%	100%	100%	95%	711,73	0,00	€ 0,00
N2	60%	90%	90%	90%	83%	432,66	12,35	€ 5.343,32
N3	90%	90%	100%	100%	95%	711,73	0,00	€ 0,00
N4	60%	90%	70%	80%	75%	393,33	9,98	€ 3.923,42
N5	60%	60%	60%	60%	60%	280,95	18,72	€ 5.259,32
N6	60%	60%	60%	60%	60%	314,66	3,31	€ 1.041,52
O1	60%	60%	60%	60%	60%	280,95	0,00	€ 0,00
O2	80%	80%	80%	80%	80%	629,32	0,00	€ 0,00
RECEPTION BUNGALOW	80%	90%	90%	90%	88%	688,32	0,00	€ 0,00
P.754 S.8	90%	80%	50%	50%	68%	505,70	28,74	€ 14.532,41
							9.828,74	
Totale costo di costruzione solo edificato								
PISCINA		35%				262,22	763,94	€ 200.317,87
CAMPI DA GIOCO		5%				37,46	4.134,31	€ 154.869,34
VERDE ATTREZZATO		5%				37,46	8.025,37	€ 300.626,65
VERDE		5%				37,46	51.982,09	€ 1.947.225,05
STRADE		5%				37,46	20.070,54	€ 751.833,15
PARCHEGGI		6%				44,95	5.775,85	€ 259.632,80
							90.752,10	€ 3.614.504,86
							100.580,84	
Totale costo di costruzione intero								
€ 10.605.248,60								

Si può concludere, dunque, che secondo il metodo di stima secondo il costo di costruzione, il valore del compendio (solo immobili) è € 10.605.248,60 arrotondato a € 10.000.000,00 (euro dieci milioni).

La sopra detta stima è scevra dal valore degli arredi ed attrezzature afferenti alla società [REDACTED] e identificati nella risposta al quesito N. 3.

Si ribadisce che gli arredamenti di proprietà della società [REDACTED] devono essere intesi come parte integrante del complesso turistico-ricettivo e che contribuiscono alla determinazione del valore probabile di mercato del bene.

Nel caso specifico, infatti, gli arredamenti e le attrezzature sono da considerarsi veri e propri "beni strumentali" che concorrono pienamente alla determinazione del fatturato dell'azienda.

Pensare di procedere ad un'eventuale alienazione separata dei beni mobili risulterebbe un'operazione irrazionale per due ordini di motivi.

Il primo è insito in quello che finora è stato sostenuto, ovvero il complesso turistico necessita degli arredi e dei beni mobili presenti per il funzionamento, vendere i beni mobili abbatterebbe il fatturato dell'azienda a meno di integrare con nuove attrezzature.

Il secondo aspetto consta nella qualità e natura degli arredamenti, trattasi in genere di "beni strumentali" ammortizzati dall'azienda che, quindi, hanno una certa età.

Procedere ad una vendita separata significherebbe sminuirne,

se non abbatte il valore (a meno, forse, delle attrezzature della cucina), in quanto non si tratta di arredi "freschi" ed anche la tipologia e la quantità si rivolge ad una clientela di nicchia (nessuno è interessato a comprare decine di letti, comodini, armadi etc. a meno di non procedere ad una vendita al dettaglio con una durata smisurata in termini di tempo ed impegno e con la probabilità che la gran parte della merce resti invenduta).

Il valore venale che si è attribuito all'intero complesso di beni mobili, si fonda sulle considerazioni espresse [REDACTED] [REDACTED] (anche in termini di valori ricavati sui libri contabili, dei quali non è stata verificata la bontà dei numeri) che possono essere condivisi, a meno di piccole correzioni per quanto attiene agli arredamenti, al parco giochi ed alle attrezzature, mentre con riguardo agli impianti nel caso specifico la valutazione del costo di costruzione tiene conto della complessità degli impianti che caratterizzano i singoli moduli, pertanto, non necessita implementare il valore sotto tale aspetto.

Il CTP allegava la seguente tabella:

Specifica arredi o attrezzatura	Percentuale di svalutazione rispetto al costo iniziale determinato dai libri contabili	Valore
Arredamenti	30%	963.339,13

Parco giochi	10%	38.764,35
Attrezzature	50%	37.174,32

Il sottoscritto, seppure come detto si trova d'accordo sulla specifica valutazione del CTP, ossia quella riferita agli arredamenti ed alle attrezzature, ritiene che le percentuali di svalutazione debbano così comporsi:

Specifica arredi o attrezzatura	Percentuale di svalutazione rispetto al costo iniziale determinato dai libri contabili	Valore
Arredamenti	40%	825.719,25
Parco giochi	30%	30.150,05
Attrezzature	50%	37.174,32
TOTALE		893.043,62

In sostanza, quindi, il valore degli arredi e delle attrezzature, così per come descritte nella risposta al quesito N. 3 ammonta ad euro 900.000,00 (novecentomila/00), valore arrotondato.

Relativamente a tale valore sono tre le considerazioni importanti da esplicitare; la prima attiene al fatto che il "costo di costruzione" si riferisce, per l'appunto, alla edificazione di un complesso edilizio scevro da considerazioni fondamentali alla composizione del prezzo di vendita del bene che sono: l'ubicazione, la posizione geografica, l'attrattiva dell'area, la vista, la conformazione geometrica dell'agglomerato, la

Tale aspetto, d'altra parte è di facile interpretazione in quanto nel costo del singolo componente non entra in gioco l'economia di scala che caratterizza, in questo caso, la produzione in serie del "modulo".

Si passa ora alla trattazione estimativa effettuata dalla dottoressa Rosalba Ventura

INDAGINE VALUTATIVA EFFETTUATA DALLA DOTT.SSA VENTURA

METODO DI STIMA REDDITUALE

Premessa

Nelle pagine che seguono la sottoscritta dott.ssa Rosalba Ventura procederà alla stima con capitalizzazione del reddito (metodo reddituale) del complesso turistico-immobiliare denominato [REDACTED] [REDACTED] all'indicazione delle scelte operate nell'applicare tale criterio valutativo, nonché all'analisi delle problematiche affrontate adottando il suddetto criterio valutativo.

Si precisa che generalmente la valutazione peritale di un immobile (o complesso immobiliare) viene eseguita ricercando il "valore di mercato" che gli International Valuation Standards e gli European Valuation Standards definiscono come "l'importo stimato per il quale un determinato immobile/azienda può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nella stima del valore di mercato di un immobile, tuttavia, la scelta del procedimento di valutazione è anche funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato e disponibili per il valutatore in particolare.

Per un immobile a destinazione turistico-alberghiera con una tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato è attivo, come ad esempio nei più noti centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti.

In queste circostanze sia l'immobile, sia l'attività di impresa condotta, possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e/o separatamente.

La stima si complica, invece, quando, come nella circostanza in oggetto, sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche.

In queste situazioni, il procedimento per capitalizzazione del reddito (metodo di stima reddituale), che assegna valore all'immobile in virtù della sua attitudine a produrre reddito, può servire per risolvere un problema di natura gestionale, legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare, e per ovviare alla carenza di informazioni su beni perfettamente analoghi a quello in esame.

Si precisa che il valore fornito con il metodo di stima reddituale comprende sia la parte immobiliare che gli arredi e le attrezzature,

ovvero l'intero complesso turistico-alberghiero capace di produrre reddito.

Oggetto dell'indagine

Oggetto della presente valutazione peritale è, dunque, il complesso turistico-residenziale [REDACTED] di proprietà [REDACTED] società assoggettata alla procedura di concordato preventivo sopra citata.

Tale villaggio, situato in Paola contrada Deuda, è attualmente concesso in locazione commerciale alla società Iperviaggi srl, in forza di contratto di locazione alberghiera del 20.04.2015.

Per quanto riguarda l'identificazione puntuale, la descrizione analitica, catastale e urbanistica della struttura, si fa rinvio a quanto relazionato dall'ing. Ottaviano Ferrieri.

In questa sede, al fine del tipo di indagine da svolgere, preme solo riferire che si tratta di un complesso con destinazione turistico-alberghiera, realizzato su un terreno di circa 10 ettari nel Comune di Paola, comprendente: camere-hotel ed appartamenti (monolocali, bilocali e trilocali), servizi ed attrezzature varie (mini-market, bar, ristorante, parcheggio, piscina, area verde, campi tennis, campi basket, parco-giochi, campo beach-volley).

Il villaggio si trova a circa 50 metri dalla spiaggia con accesso dall'interno del villaggio tramite sottopassaggio; la spiaggia non è riservata, ma è presente un lido con cui è possibile stabilire una convenzione.

La zona in cui sorge il villaggio è di interesse turistico per la presenza del mare su cui si affaccia il complesso, nonché per la vicina presenza del santuario di San Francesco di Paola, meta di un turismo religioso.

La struttura ha destinazione alberghiera e con tale destinazione è stata oggetto [REDAZIONE]

La scelta del metodo valutativo reddituale

In via preliminare, va detto che la ricerca del valore di mercato [REDAZIONE] si è potuta svolgere con la metodologia di valutazione estimativa basata sugli standard internazionali ed europei (IVS), perché non si è individuato in quella zona un immobile comparabile (per estensione e tipologia costruttiva), con prezzi di mercato noti.

L'oggetto della valutazione è, infatti, una realtà turistico-immobiliare atipica, con una particolare localizzazione, con un mercato poco attivo.

In tale situazione si è reso necessario, ai fini valutativi, utilizzare l'expertise immobiliare, ossia ricorrere a metodi di stima tradizionali, che producono un giudizio valutativo sintetico del complesso immobiliare, attribuendo un valore unitario al bene.

L'expertise sfocia nella redazione di una perizia di stima, gli IVS in un rapporto di valutazione.

Nel caso in analisi la sottoscritta, tra i metodi di stima tradizionali, ha scelto di adottare quello basato sulla

capitalizzazione/attualizzazione del reddito che quella specifica struttura è in grado di produrre, ossia il metodo reddituale.

In altri termini, la sottoscritta ha considerato il complesso turistico-alberghiero come una entità aziendale organizzata capace di generare reddito e ne ha determinato il valore conseguentemente a tale sua attitudine reddituale.

Il metodo di valutazione reddituale: caratteristiche e algoritmi

Prima di descrivere caratteristiche e formule del metodo di valutazione reddituale (utilizzato nel caso in esame), è opportuno fare una breve sintesi dei metodi tradizionali che dottrina e pratica teorizzano ed utilizzano per valutare un'azienda, un patrimonio o uno specifico ramo aziendale.

Si possono individuare quattro criteri di valutazione fondamentali:

- a) criteri patrimoniali; b) criteri reddituali; c) criteri finanziari;
- d) criteri misti.

Ognuno di questi metodi permette di valutare determinati aspetti aziendali con riferimento all'operazione da effettuare.

I criteri reddituali e finanziari si occupano di valutare l'azienda in una visione prospettica della redditività futura e del guadagno che potrà produrre ovvero dei flussi finanziari che consente di generare; sono criteri utilizzabili soprattutto nei casi di cessione, di fusione e scissione.

Il metodo patrimoniale valuta il complesso aziendale

quantificandone i componenti patrimoniali, riconsiderandoli a valori correnti ed escludendo l'avviamento commerciale, che viene determinato a parte, solo ove occorra; tale metodo viene adoperato soprattutto nei casi di trasformazione d'azienda.

I metodi misti ovviamente tengono in considerazione sia l'aspetto reddituale sia quello patrimoniale dell'azienda e, pertanto, in molti casi sono i più completi ed attendibili.

Nella presente indagine la sottoscritta, allo scopo di fornire un approccio valutativo diverso rispetto a quello percorso dall'ing. Ottaviano Ferrieri, che si è soffermato sull'aspetto patrimoniale-immobiliare della struttura, nonché allo scopo di pervenire ad un risultato finale di indagine il più accurato ed ampio possibile, ha impiegato il metodo reddituale per la valutazione del bene oggetto di stima.

Il metodo di valutazione reddituale si basa sulla relazione Valore/Redditività, nel senso che l'azienda acquisisce valore in funzione della sua capacità di produrre reddito.

L'azienda vale se ed in quanto produce redditività e tale valore si ricava attualizzando o capitalizzando il reddito medio prospettico aziendale per un congruo tasso di valutazione, per un periodo di tempo che si stima utile, a durata limitata ovvero illimitata.

Il modello reddituale a durata indefinita (illimitata), che è quello impiegato dalla sottoscritta, si ricava dal valore attuale di una rendita perpetua:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove

- V indica il valore dell'azienda;
- R è il reddito medio prospettico;
- i il tasso di attualizzazione.

Il modello reddituale a durata indefinita è stato scelto dalla sottoscritta in quanto preferibile rispetto a quello a durata definita perché: l'azienda è una entità destinata a durare nel tempo; la sicurezza di calcolo è superiore in un orizzonte temporale molto ampio.

L'affidabilità del modello reddituale rispetto a quello patrimoniale spesso è più alta perché la valutazione viene fatta sulla base dei dati reddituali di gestione.

Esso è un metodo usato soprattutto nei casi di cessione e trasferimento di azienda, laddove l'interesse è proprio quello di valutare la potenzialità reddituale della stessa.

Il metodo evita di scindere le componenti patrimoniali dell'azienda e di attribuire a ciascuno uno specifico valore, in quanto l'azienda è vista come entità unitaria, da valutare unitariamente in base alla sua capacità di produrre reddito.

Il metodo punta ad ottenere la valorizzazione della dinamica economica aziendale, sia attraverso i risultati della gestione trascorsa, sia in funzione della profittabilità futura.

Tale metodo è generalmente impiegato nelle categorie d'aziende commerciali, di servizi, di intermediazione, di consulenza.

Nella formula di valutazione dell'azienda secondo il metodo reddituale, il valore R (reddito medio prospettico) da attualizzare si può calcolare secondo diverse tecniche: a) metodo dei risultati storici: mediante una media (ovvero una serie) dei redditi storici annuali prodotti dalla azienda, in un arco temporale di 3-5 anni, nell'ipotesi di continuità dell'azienda nel tempo; b) metodo di proiezione dei risultati storici: cerca di individuare con buona approssimazione l'evoluzione dei risultati storici; c) metodo dei risultati programmati: si basa su dati previsionali interni all'azienda derivanti da budget e/o piani previsionali; d) metodo della crescita attesa: si basa sulle aspettative di sviluppo dell'azienda ed in tal caso il potenziale di sviluppo diviene componente fondante del reddito prospettico, quando ci sono ragionevoli presupposti; e) metodo delle opzioni innovative: si basa su future innovazioni gestionali o tecnologiche che possono riguardare l'azienda.

In ogni caso, la scelta del metodo di determinazione del reddito prospettico dipende dai dati disponibili per il valutatore, oltre che dalla discrezionalità valutativa dell'esperto.

L'iter di quantificazione del reddito prospettico sarà differente a seconda della tecnica valutativa scelta.

Infine, è da dire che elemento fondamentale per una corretta applicazione del metodo reddituale è la scelta del tasso di attualizzazione/capitalizzazione da impiegare.

Il tasso di attualizzazione esprime il rapporto tra reddito e

capitale che viene considerato conveniente per l'investimento nell'impresa e rappresenta un elemento soggettivo di grande impatto, che può recare effetti distorsivi sul risultato della valutazione della azienda e, pertanto, deve essere scelto con particolare prudenza.

Il tasso di attualizzazione può essere influenzato da fattori interni all'azienda (continuità degli utili nel tempo, tipologia dei prodotti, qualità dei prodotti, innovazione, possibilità di diversificazione) e da fattori esterni all'azienda.

Il tasso di attualizzazione si determina sia in funzione del rendimento minimo che remunera l'investimento del capitale proprio, sia in funzione del rendimento medio-normale del settore di appartenenza dell'azienda, sia in funzione del rendimento minimo di altri investimenti alternativi.

Nello specifico, per determinare il tasso di attualizzazione si parte dal tasso di interesse puro, ossia dal tasso di rendimento degli investimenti finanziari privi di rischio; a tale componente si aggiunge il premio per il rischio connesso all'attività imprenditoriale, tenuto conto del settore, delle condizioni di mercato, del rischio paese.

La formula del tasso di attualizzazione è:

$$i = r + s$$

dove:

- i è il tasso di capitalizzazione/attualizzazione;
- r è il risk free rate, ossia il tasso di remunerazione per un investimento senza rischio;

- s è il cosiddetto equity risk premium, ossia il premio per il rischio connesso all'investimento.

La quantificazione dell'intensità del rischio (s) si può ottenere tramite una valutazione analitico-quantitativa (il cui valore è ricavato dagli orientamenti di mercato tramite modelli econometrici - **CAPM**), oppure tramite una valutazione sintetico-soggettiva (il cui valore deriva dalla propria conoscenza/esperienza; si tratta di una valutazione empirica).

La sottoscritta ha utilizzato, nel caso in esame, una valutazione analitico-quantitativa del fattore rischio, rifacendosi ai modelli econometrici universalmente conosciuti (CAPM).

La teoria del Capital Assets Pricing Model (CAPM) determina il costo opportunità del capitale derivante dall'esposizione dell'impresa al rischio di mercato finanziario.

L'algoritmo di calcolo del premio di rischio impiegato nei più accreditati studi economici e finanziari è il seguente:

$$s = b (r_m - r) + a$$

dove:

- s è il premio per il rischio dell'investimento del capitale proprio;
- b è il coefficiente beta, ossia il coefficiente di rischiosità del settore e rappresenta la misura del rischio sistematico legato al mercato;
- r_m è il tasso di rendimento medio del mercato azionario;

- r è il tasso di rendimento (=tasso di interesse) puro;
- a è un fattore correttivo destinato a considerare la rischiosità specifica dell'azienda, rispetto al rischio medio di mercato.

In relazione ai parametri contenuti nella formula di calcolo del tasso di attualizzazione, si ritiene opportuno fare le seguenti precisazioni:

a) la componente free risk del tasso di attualizzazione viene normalmente determinata sulla base dei rendimenti medi di mercato, alla data di riferimento della stima, dei titoli di stato a lungo termine.

Nello specifico la sottoscritta ha fatto riferimento al rendimento medio netto dei BTP Italia a 10 anni, depurandolo del tasso di inflazione programmata.

b) Il coefficiente beta di rischiosità, ricompreso nel premio di rischio, non è di così semplice determinazione.

Si tratta di un correttivo del premio generale di mercato che tiene conto della rischiosità del comparto economico aziendale.

Tale correttivo viene di norma quantificato facendo una media dei coefficienti beta calcolati per aziende comparabili quotate in borsa.

Non sempre, però, i beta sono disponibili; nel caso di specie la sottoscritta ha fatto riferimento alle risultanze degli studi e del *data base* di Aswath Damodaran (January 2018).

Si precisa che se il coefficiente beta è inferiore ad 1 allora il profilo di rischio è inferiore a quello medio di mercato; se il coefficiente

beta è maggiore di 1 allora il profilo di rischio è maggiore di quello del mercato; se il coefficiente beta è uguale ad 1, il profilo di rischio dell'azienda è pari a quello del mercato.

c) Il differenziale ($r_m - r$) contenuto nel premio per il rischio "s" fornisce la misura del rischio-paese connesso all'investimento ed è determinato sulla base di informazioni e dati resi noti sui valori dei rendimenti azionari nazionali.

La sottoscritta ha fatto riferimento agli studi e al *data base* elaborato da Aswath Damodaran.

Documentazione acquisita e verifiche effettuate

In riferimento alla documentazione da acquisire ed acquisita per lo svolgimento dell'incarico, bisogna sottolineare che ha avuto un considerevole peso la circostanza che il [REDACTED] non è nella [REDACTED] del soggetto che ne detiene la proprietà e che è investito dalla procedura di concordato preventivo, ma è gestito dalla [REDACTED] in forza di un contratto di locazione alberghiera del 20.04.2015.

La sottoscritta, quindi, per disporre della documentazione necessaria al processo valutativo reddituale, ha cercato di acquisire non solo la documentazione relativa alla [REDACTED] ma anche e soprattutto quella relativa alla società [REDACTED] infatti, è tale società che ha utilizzato concretamente la struttura oggetto di valutazione dall'anno 2015, ottenendo di fatto i risultati reddituali gestionali che devono essere indagati. [REDACTED] tuttavia, non

essendo parte del procedimento concorsuale, non aveva alcun obbligo informativo nei confronti della sottoscritta, pertanto in alcuni casi, purtroppo, sebbene ripetutamente sollecitata, non ha prodotto i documenti richiesti e necessari a sviluppare un certo tipo di indagine valutativa.

La sottoscritta, quindi, ha dovuto applicare il metodo reddituale sulla base dei soli dati disponibili, optando per la scelta del metodo della crescita reddituale attesa, come di seguito spiegato.

In sintesi, la documentazione acquisita dalla sottoscritta e utilizzata per l'indagine di stima del valore del [REDACTED] è stata la seguente:

- *visura storica della società [REDACTED] [REDACTED] dal R.I. di Catanzaro datata 05/11/17;*
- *bilanci esercizio 2015/2016/2017 [REDACTED] riclassificati CEE;*
- *situazioni contabili anni 2015/2016/2017 a sezioni contrapposte [REDACTED]*
- *verbali approvazione bilanci 2015-2016-2017 [REDACTED]*
- *prospetto per calcolo canone di affitto dovuto [REDACTED] [REDACTED] per anni 2016-2017;*
- *perizia di stima del villaggio [REDACTED] [REDACTED]*
- *relazioni iniziale ed integrativa dell'attestatore [REDACTED] [REDACTED]*
- *prospetto delle unità immobiliari esistenti nel [REDACTED]*

redatto dal [REDACTED]

- contratto di locazione alberghiera in essere tra [REDACTED]
[REDACTED] datato 20/04/2015;
- listino prezzi del [REDACTED]

Tutta la suddetta documentazione, insieme ad altri documenti consegnati dal Commissario Giudiziale della procedura, è stata oggetto di approfondite ed attente analisi da parte della scrivente.

La sottoscritta ha effettuato, inoltre, come sopra riferito dall'ing. Ottaviano Ferrieri, un sopralluogo presso la struttura oggetto di valutazione, riscontrando personalmente l'effettiva esistenza dei beni immobili da stimare e le condizioni generali del complesso turistico.

La sottoscritta, infine, ha avuto modo di incontrare presso il proprio studio, nonché presso lo studio del Commissario Giudiziale dott.ssa Puteri, [REDACTED]

[REDACTED] ha fornito tutte le informazioni di base relative alla struttura recettizia da stimare.

Non è stata acquisita, invece, per quanto richiesta, la documentazione contabile analitica (Prospetto Ricavi/Costi di esercizio anni 2016-2017) [REDACTED] riferibile in via esclusiva alla gestione [REDACTED]

Valutazione con metodo reddituale del complesso turistico [REDACTED]

Sulla scorta di quanto sopra affermato, tenuto conto del tipo di

indagini condotte, della natura e delle fonti delle informazioni disponibili, dei documenti concretamente acquisiti, la sottoscritta espone il procedimento valutativo che ha eseguito, le problematiche che ha affrontato ed il risultato a cui è pervenuta.

Si precisa che la seguente valutazione di stima è riferita alla data di stesura della perizia, ossia alla data del 20.09.2018.

Si fa presente, inoltre, per inciso, che la valutazione della struttura effettuata dalla sottoscritta è elaborata senza considerare possibili provvidenze pubbliche previste dalle leggi nazionali e regionali per iniziative turistico-alberghiere.

Si puntualizza, infine, che la valutazione con metodo reddituale è fatta considerando la redditività della struttura nell'ipotesi di gestione diretta della stessa e on della gestione indiretta (affitto della struttura a terzi) per le motivazioni che più in seguito verranno esposte.

Come sopra riferito e per le motivazioni sopra dette, la sottoscritta ha scelto di applicare il metodo di valutazione reddituale secondo la formula:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

- V indica il valore dell'azienda,
- R è il reddito medio prospettico,
- i il tasso di attualizzazione.

Nella determinazione del reddito medio prospettico (R), la sottoscritta, inizialmente, ha cercato di applicare il metodo dei risultati

storici, contando di operare una media dei redditi storici annuali (normalizzati) prodotti dalla azienda oggetto di stima, in un arco temporale di 3-5 anni.

Successivamente, tuttavia, si è resa conto dell'impossibilità di attuare questo metodo, per le seguenti ragioni:

a) carenza documentale: al fine di poter sviluppare l'indagine valutativa sui risultati storici ottenuti dalla [REDACTED] la sottoscritta ha dovuto considerare che dal 2015 è la società [REDACTED] gestire la struttura turistica e che tale società svolge anche altri tipi di attività, ad esempio attività di Tour Operator (i cui utili e costi confluiscono nel medesimo conto economico).

La sottoscritta, pertanto, ha cercato di acquisire una situazione contabile dei ricavi e costi di esercizio riferibili in via esclusiva alla [REDACTED] oggetto specifico di valutazione. Tali dati analitici, tuttavia, non sono mai stati forniti ad oggi.

b) Arco temporale di riferimento piuttosto breve: in ogni caso, pur disponendo dei bilanci analitici e sezionali della [REDACTED] (che avrebbero consentito di estrapolare i ricavi e costi -diretti ed indiretti- riferibili unicamente alla gestione del villaggio), i due anni di gestione [REDACTED] (anni 2016-2017) avrebbero costituito un orizzonte temporale troppo breve per la determinazione del reddito medio prospettico R da impiegare nella formula di calcolo.

c) Presenza di eventi straordinari che hanno segnato la storia della struttura aziendale e che rendono quindi poco utilizzabile il criterio

del reddito storico: ci si riferisce all'apertura della procedura di [REDACTED] proprietaria della struttura turistico-immobiliare da stimare.

Tale evento, per quanto ascrivibile alla [REDACTED] [REDACTED] all'attuale conduttrice del [REDACTED] in ogni caso avrebbe richiesto un particolare ed esteso procedimento di neutralizzazione e di normalizzazione nell'utilizzo dei dati storici come criterio per il calcolo del valore reddituale aziendale.

Attesa, dunque, l'impossibilità di utilizzo dei dati storici richiesti e l'inadeguatezza del metodo dei risultati storici al caso concreto, la sottoscritta ha ritenuto di determinare il Reddito Medio Prospettico (R) attraverso il metodo della crescita attesa.

Come già spiegato, tale metodo tiene conto delle aspettative di sviluppo dell'azienda, considerato il mercato e il contesto in cui essa è inserita, e cerca di determinare il potenziale di sviluppo della stessa, basandosi su ragionevoli presupposti.

In tal modo lo sviluppo potenziale reddituale dell'azienda diviene componente fondante del reddito prospettico della stessa.

Nel caso concreto, il reddito medio prospettico R è stato ottenuto dalla sottoscritta sulla base delle seguenti ipotesi e del seguente procedimento di calcolo:

- 1) Si è ipotizzato di impiegare l'intera struttura turistico-immobiliare, ossia le 250 unità immobiliari per come individuate [REDACTED] con

la formula Hotel, che è la formula economicamente più redditizia in base al [REDACTED] stagione 2018.

2) Si è calcolato il volume d'affari ricavabile complessivamente dall'impiego al 60% di tutte le unità immobiliari, per tutti i periodi settimanali previsti, ai prezzi indicati nel listino. Si consideri che, da listino 2018, l'attività di gestione del villaggio, effettuata da Iperviaggi, è stagionale, in quanto i mesi offerti al mercato sono giugno-luglio-agosto-settembre (16 settimane). I prezzi di listino (a persona) sono stati moltiplicati per il numero di persone mediamente presenti nelle diverse tipologie di unità immobiliari, applicando (in ipotesi di maggior favore) una percentuale di occupazione dei posti-letto disponibili dell'80%, senza applicare sconti o offerte promozionali, per quanto previsti in alcune condizioni, e senza considerare le tariffe agevolate per i bambini.

3) Oltre al volume d'affari derivante dalla gestione strettamente alberghiera, si sono calcolati, in via empirica, tenendo conto delle percentuali applicate dal perito di parte [REDACTED] i ricavi desumibili dalla gestione del ristorante e dei servizi vari della struttura. In particolare, si sono calcolati i ricavi derivanti dalla gestione del ristorante come percentuale del 20% dei ricavi da albergo, e i ricavi derivanti dalla gestione degli altri servizi e strutture (piscina, bar, anfiteatro, etc.) come percentuale del 15% dei ricavi da albergo.

4) Si sono calcolati i ricavi ottenibili per i costi obbligatori

accessori (costi accessori per consumi obbligatori, per tessere club, per servizio spiaggia, etc.), secondo le indicazioni contenute nel [REDACTED] secondo le ipotesi di impiego della struttura prima dette.

5) Si è determinato, per sommatoria, il fatturato totale lordo ricavabile dalla struttura nelle ipotesi sopra considerate, al netto dell'iva.

6) Si è applicata a tale valore lordo la percentuale di redditività media del settore alberghiero, calcolata distintamente per classi di fatturato, così come riportato nel rapporto [REDACTED] [REDACTED] (media del ROS). Tale percentuale è pari all'8,7% per classi di fatturato comprese tra 6 milioni di euro e 8 milioni di euro. La percentuale applicata al caso è stata il 9%.

7) Si è così determinato il Reddito Medio Prospettico della gestione aziendale pari a 677.591,00. *Si veda la tabella di calcolo 1 allegata.* Si tenga presente che il Reddito Medio Prospettico determinato è una approssimazione ottimistica, anche in considerazione dell'incidenza che avrebbe, per un eventuale acquirente, il costo fisso del canone di locazione da pagare alla [REDACTED] per il periodo di vigenza del contratto. Tale costo, a ben vedere, riduce ulteriormente il tasso di redditività effettivo dell'azienda rispetto a quello medio indicato del settore.

Una volta quantificato il reddito medio prospettico, la sottoscritta ha provveduto ad individuare il tasso di attualizzazione da

impiegare nella formula per la valutazione, seguendo un approccio quali-quantitativo.

In particolare, la sottoscritta ha ritenuto di adottare il così detto build-up-approach, che stima la misura del tasso di attualizzazione del reddito medio prospettico scomponendone il contenuto in separati addendi e procedendo alla stima di ciascuno degli addendi secondo un approccio, appunto, quali-quantitativo. L'algoritmo di calcolo, come già esposto, è il seguente:

$$i = r + s = r + b (rm - r) + a$$

La quantificazione dei diversi addendi è avvenuta secondo i seguenti criteri:

- 1) Il tasso r , ossia il risk free rate, tasso di remunerazione di un investimento senza rischio, è stato determinato sulla base dei rendimenti medi di mercato, alla data di riferimento della stima, dei titoli di stato a lungo termine. Nello specifico la sottoscritta ha fatto riferimento al rendimento medio netto dei BTP Italia a 10 anni, depurandolo del tasso di inflazione programmata. In dettaglio, è stato considerato il rendimento netto del BTP con scadenza 01.09.2028, codice Isin IT0004889033, pari a 2,41% (Fonte: Il sole 24 ore del 08.09.2018). A tale valore è stato sottratto il tasso di inflazione programmata anno 2018, per come determinato dal Dipartimento del Tesoro nel DEF (Documento di Economia e Finanza), pari a 1%. Il tasso r pertanto è stato quantificato pari a 1,41%.

2) Il premio per il rischio, equity risk premium, ossia il premio per il rischio di investimenti in capitale proprio sul mercato nazionale, indicato come $s=b (r_m-r)$, esprime la misura del rischio-paese connesso all'investimento, corretto dal coefficiente beta e dal coefficiente a . Il differenziale (r_m-r) è stato determinato dalla sottoscritta facendo riferimento agli studi e al *data base* elaborato da Aswath Damodaran. Si veda la tabella allegata, in cui si evidenzia che il rischio-paese-Italia è pari al 7,27%.

3) Il coefficiente beta, che indica il coefficiente di rischiosità del settore e rappresenta la misura del rischio sistematico legato al mercato, è stato quantificato sulla base degli studi e del *data base* di Aswath Damodaran (January 2018). Si veda la tabella di Damodaran allegata che individua i beta per i diversi settori con riferimento all'Europa Occidentale; in tale tabella la sottoscritta ha individuato il beta per il settore di appartenenza dell'azienda da stimare (settore: Hotel), scegliendo il valore del beta unlevered (che indica cioè il solo rischio operativo del settore, privo quindi del rischio connesso alla leva finanziaria), pari a 0,71. Per completezza di informazione è stato riportato anche il valore del levered beta e del conseguenziale tasso.

4) Infine, il coefficiente "a", che indica il rischio specifico dell'azienda esaminata rispetto al dato medio del mercato, è stato quantificato dalla sottoscritta tenendo conto dei seguenti fattori: in primo luogo del fatto che la stima del reddito prospettico della

azienda è fondata essenzialmente su grandezze presunte e future (potenziali) che, in quanto tali, presentano una rischiosità intrinsecamente maggiore rispetto ai valori consuntivi; in secondo luogo, tenendo presente gli elementi di rischio legati alle caratteristiche del business aziendale, dei servizi offerti, della localizzazione aziendale, anche in considerazione della oggettiva crisi finanziaria ed economica subita dalla struttura aziendale. Tutto ciò ha portato la sottoscritta ad integrare la misura del saggio di rischio stimato per gli investimenti azionari in Italia della misura dell'1%.

In conseguenza di quanto sopra riportato, la sottoscritta ha determinato la misura complessiva del tasso di attualizzazione da applicare come pari a 7,57% (si veda la tabella di calcolo allegata).

Dall'applicazione del suddetto tasso, il valore reddituale della struttura oggetto di indagine è stato quantificato come pari ad euro 8.949.000,00 (arrotondato).

Le problematiche affrontate dalla sottoscritta nel procedimento valutativo esposto sono principalmente le seguenti:

- a) scelta di quantificare la redditività della struttura nell'ipotesi di gestione diretta della stessa e non della gestione indiretta (affitto della struttura a terzi): infatti, la scrivente ha inteso indagare le effettive potenzialità di reddito del villaggio complessivamente considerato, volutamente non considerando che [REDACTED] è attualmente oggetto di

un contratto di affitto e che quindi, le aspettative di reddito di un eventuale acquirente, oggi, sono quelle di incassare, per il periodo di vigenza del contratto (9+9), solo il canone di affitto previsto. L'ipotesi della gestione diretta della struttura, a parere della sottoscritta, meglio si adatta ad una valutazione di liquidazione della struttura, in quanto considera, in un'ottica di lungo periodo, quali possono essere le prospettive di incasso correlate alla proprietà e congiuntamente alla gestione della struttura. Inoltre, la sottoscritta, ha verificato che: nell'ipotesi di metodo reddituale applicato al canone di affitto effettivamente pattuito (ovvero al canone di affitto parametrato ad un eventuale reddito medio prospettico), il valore di stima conseguente **sarebbe stato di gran lunga inferiore** sia al valore contabile, sia al valore secondo il costo di costruzione e sia sicuramente al valore determinato con metodo reddituale. Si pensi, che nell'ipotesi favore prospettata per la gestione diretta, ad un fatturato lordo di 7 milioni di euro e ad un reddito da canone locativo di 1 milione di euro, corrisponde un valore di stima della struttura di circa 5 milioni di euro a parità di tasso di attualizzazione e nell'ipotesi di alta redditività del 35 % (ossia considerando solo i costi fissi della struttura e il carico fiscale già da solo pari al 32%). Senza considerare il risultato a cui si perverrebbe sulla base dei dati

storici della gestione indiretta forniti dagli ultimi bilanci della XXXXXXXXXX metodo reddituale applicato ad una gestione indiretta, secondo il canone di affitto è apparso, quindi, a parere della sottoscritta non adatto a raffigurare il più congruo valore di mercato del bene, perché non riesce ad esprimere il peso di valore che comunque detiene il patrimonio immobiliare e mobiliare della struttura, pervenendo ad una sottostima della stessa.

- b) scelta del tasso di utilizzazione della struttura: la scelta di applicare un tasso di utilizzazione della struttura pari al 60% è sicuramente una ipotesi di favore, in quanto in base all'Ottavo Rapporto Sul Sistema Alberghiero e Turistico Ricettivo in Italia, redatto da ISTA e NMTC per conto di Federalberghi, aggiornato al 31.12.2017, il tasso netto annuo di utilizzazione alberghiera nel Mezzogiorno, ultimo dato rilevato, è stato pari al 38,9%; così come è stata una ipotesi di favore applicare un tasso di occupazione in termini di posti letto dell'80%, considerato che, nelle analisi condotte da Federalberghi, tale tasso in genere in Italia, per i mesi di luglio ed agosto, si assesta intorno al 67%. Anche secondo lo Studio di Settore sull'Industria del Turismo (elaborato da Cassa Depositi e Prestiti anno 2016) il sistema alberghiero italiano presenta criticità nel parametro del tasso di occupazione. Infatti, secondo lo studio condotto, il tasso di

occupazione netta delle strutture alberghiere italiane si posiziona molto più in basso (40%) rispetto ai diretti competitor europei; e le difficoltà maggiori appaiono ancora una volta in tutta la drammaticità al Mezzogiorno: infatti, qui non solo l'offerta ricettiva risulta fortemente sottodimensionata rispetto alle reali potenzialità turistiche, ma appare anche fortemente sottoutilizzata con un indice di utilizzazione lorda addirittura del 24% (dati Istat 2015). La scelta del tasso di utilizzazione della struttura è stata, inoltre, effettuata in funzione delle informazioni fornite dall'amministrazione del villaggio e dall'analisi della domanda e dell'offerta condotta sul territorio. Si tenga presente che il perito ██████████ applicato una percentuale di utilizzo variabile tra il 10% e il 35%.

- c) Scelta modalità di calcolo reddito prospettico: le ipotesi di calcolo effettuate dalla sottoscritta per il calcolo del reddito medio prospettico sono state sempre ipotesi di favore, ossia effettuate nell'ottica della migliore (ma plausibile) utilizzazione della struttura aziendale e trovano giustificazione nel fatto che la ricerca perseguita riguarda non la media dei redditi storici, ma le potenziali di sviluppo e di crescita della struttura aziendale. Anche se, va detto, le prime osservazioni sulla stagione 2018 non appaiono di conforto: secondo le prime stime fornite da Federalberghi, nei mesi di

giugno-luglio-agosto 2018 in Calabria si è registrato un netto calo delle presenze alberghiere del 18-20% rispetto all'anno precedente. Dati in discesa confermati anche da Confcommercio di Catanzaro. Alcuni hanno dato la responsabilità al meteo, altri invece pensano che la promozione dei territori calabresi andrebbe fatta in maniera più incisiva. In ogni caso, l'aumento degli arrivi di stranieri registrato nell'aeroporto di Lamezia Terme, va indagato e letto con maggiore attenzione: nel senso che va compreso se i maggiori arrivi a Lamezia si traducano in maggiori presenze alberghiere (e non parrebbe), oppure se si traducano in persone che da Lamezia vanno in Sicilia o a Matera o stanno per una notte e poi vanno via. Il turismo internazionale in Calabria, comunque, si concentra principalmente nella zona di Vibo Valentia (Tropea, Ricadi, Capo Vaticano) e raccoglie l'80% delle presenze turistiche straniere regionali, ma si è lontani dalla zona dove sorge il ██████████

- d) Scelta del tasso di redditività: la scelta del tasso di redditività per calcolare il reddito medio prospettico è stata operata dalla sottoscritta utilizzando il dato fornito da Federalberghi (anno 2017) per il ROS (Return on Sales), ossia il margine di redditività delle vendite, distinto per classi di fatturato. Tale indicazione è stata anche confermata dalle conclusioni del rapporto sull'Industria del Turismo elaborata dalla Cassa

Depositi e Prestiti (già citata), nonché dai dati forniti da Unioncamere-rapporto sulla Calabria. In ognuna delle suddette indagini statistiche consultate risulta che, nell'ultimo decennio, alla dinamica positiva del fatturato non si è accompagnato un andamento nettamente favorevole dei margini degli alberghi italiani: i costi di produzione hanno, infatti, avuto quasi sempre una crescita superiore a quella del fatturato, determinando un andamento piuttosto contenuto del valore aggiunto. Ancora più complessa è la situazione riferita al margine operativo lordo (MOL) e al margine operativo netto (MON), che per effetto della crescita del costo del lavoro e dei costi operativi non monetari (ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti), hanno registrato, dal 2007 in poi, dinamiche fortemente negative. Il settore alberghiero italiano ha, in altri termini, dovuto sostenere costi operativi eccessivi e non compensati dai ricavi, cedendo parte del valore generato dalle vendite alle sue controparti e ai suoi fornitori, perdendo in competitività. La riduzione dei margini ha di fatto bloccato la redditività media del settore alberghiero: il ROI ha subito un tracollo, dal 4% (anni 2005-2007) al 1,4% del 2008, raggiungendo anche valori negativi nel 2012 ed assestandosi intorno a 1,6% nel 2015. Il ROS ha trascinato al ribasso la redditività del settore: la politica di tariffazione volta a contenere i prezzi, attraverso sconti legati

ad advance booking, pacchetti promozionali e altre tariffe agevolate, ha compresso i margini sulle vendite, senza riuscire a garantire un migliore tasso di occupazione delle camere. Sul territorio calabrese, inoltre, in ritardo rispetto a quanto osservato mediamente a livello nazionale, è in atto una rapida conversione delle preferenze dei consumatori, premiante la ricettività complementare a sfavore di quella alberghiera. Insomma, il tasso di redditività applicato dalla sottoscritta è sicuramente espressione delle problematiche esposte, anzi è di maggiore favore. D'altro canto, l'ultimo bilancio di Iperviaggi (anno 2017) si chiude con un valore della produzione (differenza tra ricavi e costi operativi) di 33.408, un utile ante imposte di 21.022 e un utile finale di 2.226, partendo da ricavi delle vendite e delle prestazioni di 3.023.000.

In conclusione preme sintetizzare:

- la scelta del metodo valutativo fatta dalla sottoscritta ha risentito, necessariamente, delle condizioni specifiche e tipiche del bene oggetto di stima, del mercato in cui esso si colloca, delle informazioni effettivamente disponibili.
- L'applicazione del metodo reddituale al caso concreto è stata realizzata dalla sottoscritta impiegando le formule e i criteri di calcolo universalmente riconosciuti da dottrina e pratica operativa.

TABELLA 1 - Valutazione azienda con metodo reddituale - applicazione criterio della crescita attesa/potenziale

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI TOTALI	250
comprendenti:	15 monolocali (di cui 10 monomansarde x uso del personale); 159 bilocali (di cui 1 mansardato x uso del personale); 20 trilocali (di cui 2 mansardati x uso del personale); 56 camere-hotel.

- Ipotesi formulate:**
- a) Ipotesi di impiego della struttura interamente ad HOTEL (ipotesi del prezzo migliore)
 - b) Tasso netto di utilizzazione alberghiera pari al 60%
 - c) Tasso di occupazione in termini di posti letto disponibili pari a 80%

FORMULA HOTEL

	prezzi sett./pers.camera	prezzi sett./pers.bilo	N. settimane	incassi 56 cam/hotel x3p	incassi 159 bili.x4p	incassi 20 tril.x5p
periodo A - 03/06-24/06	480,00	530,00	3	145.152,00	606.744,00	95.400,00
periodo B - 24/06-08/07	590,00	645,00	2	118.944,00	492.264,00	77.400,00
periodo C - 08/07-22/07	645,00	700,00	2	130.032,00	534.240,00	84.000,00
periodo D - 22/07-05/08	685,00	800,00	2	138.096,00	610.560,00	96.000,00
periodo E - 05/08-12/08	840,00	945,00	1	84.672,00	360.612,00	56.700,00
periodo F - 12/08-19/08	945,00	1.050,00	1	95.256,00	400.680,00	63.000,00
periodo G - 19/08-26/08	900,00	980,00	1	90.720,00	373.968,00	58.800,00
periodo H - 26/08-02/09	685,00	745,00	1	69.048,00	284.292,00	44.700,00
periodo I - 02/09-09/09	480,00	530,00	1	48.384,00	202.248,00	31.800,00
periodo L - 09/09-23/09	400,00	450,00	2	80.640,00	343.440,00	54.000,00
TOTALI			16	1.000.944,00	4.209.048,00	661.800,00

TOTALE INCASSI	5.871.792,00	derivante da gestione hotel
TOT. VOLUME D'AFFARI	5.337.992,73	al netto iva (10%)

Calcolo volume d'affari derivante da gestione ristorante/altri servizi

(in percentuale sul volume d'affari della gestione hotel)

Ristorante (20%)	1.067.598,55
Servizi vari (15%)	800.698,91
Totale rist./servizi	1.067.598,55

Calcolo volume d'affari derivante da costi accessori obbligatori e quote extra

(determinati a forfait secondo indicazioni del listino prezzi 2018)

VA costi accessori obbl.	1.123.200,00
---------------------------------	---------------------

Volume d'affari complessivo lordo	7.528.791,27
Percentuale di redditività di settore (ROS)	9,00% (ROS per fascia di volume d'affari)
Reddito medio prospettico (R)	677.591,21

Valore di stima dell'azienda	8.948.997,11
-------------------------------------	---------------------

Tasso di attualizzazione applicato	7,5717%
-------------------------------------------	----------------

Calcolo tasso di attualizzazione:

$$i=r+s= r+b(rm-r)+ a$$

r = risk free rate

s=equity risk premium

b=beta

rm= tasso di rendimento medio del mercato azionario

r = tasso di rendimento puro del mercato

a = coefficiente di rischio specifico dell'azienda

Valori applicati ai parametri del tasso di attualizzazione nel caso concreto:

r	1,4100	Rend. Effett. netto BTP a 10 anni, deflazionato
beta	0,7100	Beta individuato da Data Base di Damodaran (unlevered beta)
(rm-rf)	7,2700	Premio Rischio Paese (Data Base di Damodaran)
a	1,0000	Premio Rischio specifico azienda
tasso attualizzazione 1	7,5717%	con utilizzo di unlevered beta
tasso attualizzazione 2	8,7349%	a parità di condizioni, con utilizzo di levered beta (0,87)

TABELLA 2 - Valutazione azienda con metodo reddituale - simulazione criterio del canone di affitto

Volume d'affari complessivo lordo	7.528.791,27
Volume d'affari arrotondato	7.000.000,00
Percentuale di incasso x canone effettivo	15,00%
Reddito lordo da canone pattuito	1.050.000,00
Reddito medio prospettico	367.500,00
Valore di stima dell'azienda X canone d'affitto	4.853.599,59
Tasso di attualizzazione applicato	7,5717%

CONCLUSIONI DELL'IDAGINE VALUTATIVA

In conclusione, si può riassumere quanto reso edotto dai diversi metodi estimativi e sinteticamente esporre:

METODO	VALORE
VALORE CATASTALE	4.496.310,00 €
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI	10.000.000,00 €
VALORE SECONDO COSTO DI COSTRUZIONE	10.000.000,00 €
VALORE ARREDI E ATTREZZATURE	900.000,00 €
STIMA REDDITUALE	8.949.000,00 €

Risulta necessario, a questo punto, comparare i diversi risultati e commentare la loro idoneità a rappresentare, in definitiva, il valore di indagine ricercato.

Il valore catastale, per definizione e per natura, non può essere impiegato per assegnare una valorizzazione di mercato alla struttura immobiliare oggetto di analisi.

Il valore determinato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) fornita dall'Agenzia delle Entrate è un dato macroeconomico, ma non è sufficiente, da solo, ad attribuire il valore di mercato ad un bene.

Le stime dell'OMI, infatti, costituiscono dei meri valori presuntivi ed indiziari, non idonei di per sé a stabilire il valore di un bene, ma utilizzabili insieme ad altri metodi valutativi, al fine di rafforzarne la

valenza e raggiungere la migliore tra le valutazioni.

Il valore secondo il costo di costruzione è un dato che non tiene conto delle vetustà della struttura, dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Tale dato, pertanto, non può essere impiegato da solo per la valorizzazione della struttura.

Il valore di stima reddituale assegnato alla struttura, per quanto sottenda specifiche ipotesi di calcolo e si basi sui parziali dati disponibili, costituisce il valore maggiormente rappresentativo della struttura, perché ne indica le potenzialità di sviluppo e la crescita attesa, fornendo in maniera più o meno ottimistica una approssimazione della sua capacità di produrre reddito, sia per le sue attività principali (villaggio turistico ricettivo), sia per le attività complementari (ristorazione, sport, ludico ricreativa).

Si precisa, per completezza di informazione, che non si è fatto ricorso alla valorizzazione della struttura [REDACTED] sulla base della capitalizzazione del canone di locazione effettivo per essa pattuito, in quanto, tale criterio avrebbe condotto ad una sottostima del bene, non consentendo una congrua valutazione di mercato della struttura, al tasso di attualizzazione considerato.

Le stesse considerazioni possono estendersi al caso di impiego dei dati storici reddituali (da locazione immobiliare) della [REDACTED]

In conclusione gli esperti, sulla base dei dati disponibili e delle indagini effettuate, seguendo i criteri di valutazione indicati nella presente relazione, attestano che il più probabile e congruo valore di mercato attribuibile al complesso turistico immobiliare [REDACTED] [REDACTED] pari a **9.000.000,00 di euro (nove milioni di euro)**. Il valore di stima comprende anche i beni mobili e le attrezzature.

QUESITO N. 14

Determini altresì, con riferimento a ciascun lotto individuato, il canone di locazione congruo.

Con riguardo al presente quesito, si precisa che l'unico lotto individuato dall'ing. Ottaviano Ferrieri, che corrisponde all'intero complesso turistico [REDACTED] con annessi arredi ed attrezzature, in effetti è già oggetto di contratto di locazione uso alberghiero, stipulato in data 20.04.2015.

Tale contratto prevede un canone annuo parametrato al 15% del fatturato ottenuto dal conduttore, con un minimo garantito annuo di € 225.000,00 oltre IVA.

I sottoscritti, pertanto, considerata l'analisi reddituale sopra sviluppata, tenuto conto del tasso di redditività medio del settore in termini di ROS per come individuato nella indagine suddetta, ritengono tale canone congruo.

QUESITO N. 15

Riepilogo Finale Descrittivo Sintetico.

LOTTO UNICO

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un complesso turistico-ricettivo-alberghiero, [REDACTED] ubicato in località Chiatamone – Castagnaro, via Agave nel Comune di Paola in Provincia di Cosenza. L'accesso al complesso edilizio, si esplica dai due cancelli metallici, veicolare e pedonale, che aprono su via Agave la quale conduce, altresì, alla sovrastante Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore che dista solo poche centinaia di metri. L'accesso al mare, dal [REDACTED] si esplica mediante un sottopassaggio "pubblico", denominato via Plimenzi che conduce direttamente sulla "zona Pennelli" e, quindi, alla battigia. L'area occupata dal complesso è estesa 10 ettari (precisamente 101.026 mq) ricade secondo quanto previsto nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Calabria N. 1068 del 22/08/1986 e successive modifiche ed integrazioni, in "zona TC, terziaria per campeggi", tranne per l'area in cui insistono i depuratori, settore Sud-Ovest, che è individuata come "zona E3, di riqualificazione e tutela ambientale", la cui disciplina urbanistica è contenuta nell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. L'area, come accennato, oltre che di strutture ricettive alberghiere (bungalow, appartamenti mono/bi/trilocali) è dotata di area camping ed attrezzature sportive, nonché di bar, ristorante, mini market, anfiteatro, reception, uffici, lavanderia, depositi ed altri servizi; inoltre, completano il complesso turistico-ricettivo gli arredi e le attrezzature dettagliatamente descritte nella presente perizia.

Composizione: il complesso Turistico alberghiero [REDACTED] è composto da svariati manufatti con diverse destinazioni d'uso distribuiti su dieci ettari di terreno con giacitura Est-Ovest e in dolce declivio (dal mare verso l'entroterra), i

Perizia: Conc. Prev. N. 3/2017 R.C.P. – G.D.: dott.ssa Adele FORESTA – C.G.: dott.ssa Chiara PUTERI

collegamenti interni sono garantiti da strade asfaltate carrabili, percorsi pedonali, scale di collegamento trasversali e ampi spazi a verde di contorno con alberi ad alto fusto e specie floreali locali. Si espongono, a seguire, i differenti “blocchi edilizi” identificati ricalcando la nomenclatura catastale: **Blocco A1 (Unità ricettive)** zona Nord- Est del complesso, 5 Appartamenti bilocali su due piani con scala interna, circondato da cortile esterno pavimentato. Cabina Enel adiacente. **Blocco A2 (Locale Booking)** estremo Sud nei pressi dell’accesso da via Agave, locale abusivo, composto da 3 stanze uso ufficio booking e 1 bagno, è stato rilevato, altresì, un avanzamento di 1 stanza. **Blocco B1 (Unità ricettive - Bungalow)** Area ad Est del compendio, 28 bilocali, composti da cucina, stanza da letto e bagno, hanno tutti una piccola pertinenza esterna. **Reception Bungalow** locale abusivo, nei pressi dei bungalow, parzialmente rivestito in legno, accessibile mediante scala esterna rivestita in pietra locale. **Blocco C1 (Unità ricettive)** area a Nord del compendio, contano in totale 24 appartamenti bilocali, suddivisi in 3 fabbricati, 2 sullo stesso livello planimetrico, 1 ad un livello più alto; ospitano 8 appartamenti bilocali (4 per piano). **Blocco C2 (Unità ricettive)** zona Nord – Est del villaggio, 42 alloggi modalità “albergo”, gli appartamenti sono dislocati su di un unico piano e hanno una conformazione specchiata, composti unicamente da 1 camera da letto posta all’ingresso e bagno, sono dotati di un piccolo spazio di pertinenza antistante dal quale si accede al bene. **Blocco C3 (Unità ricettive)** zona centrale del camping, 16 appartamenti bilocali, 8 per piano, distribuito su 2 livelli. **Blocco C4 (Unità ricettive)** estremo Sud del compendio, 12 appartamenti bilocali, 6 per piano, presentano una diversa aggregazione dei “moduli”, la sagoma finale del fabbricato è arcuata, conferita dal corpo scale di forma e dimensione differente rispetto quello degli altri edifici. Al primo piano sono collocati gli alloggi connessi da un pianerottolo che permette l’accesso a 2 appartamenti disposti frontalmente. Lo

spazio che si crea dall'ingombro del corpo scala, al piano terreno, è adibito a piccolo spazio a verde. **Blocco C5 (Unità ricettive)**, zona Sud del compendio, 5 appartamenti trilocali, di dimensioni maggiori rispetto quelli finora descritti; sono, infatti, composti da cucina, 2 camere da letto e bagno, si accede mediante uno spazio di pertinenza antistante che funge da "corridoio". Anche se il blocco appartiene al primo impianto è, comunque, ben mantenuto. Sono presenti tutti i comfort, quali tv al plasma, condizionatore, frigorifero, etc. **Blocco C6 (Unità ricettive)** zona centrale del villaggio, nello stesso stabile del Market (specchiato) 6 appartamenti monolocali, fruibili con la modalità "albergo", costituiti da una camera da letto, zona ingresso ed un bagno; gli alloggi si affacciano sul mare, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno pavimentato ma non coperto. **Blocco C7 (Unità ricettive)** zona Centro Sud del camping, 24 appartamenti bilocali, distribuiti su 2 piani, 6 appartamenti per piano, il blocco è formato da 2 corpi aggregati in linea retta, sullo stesso livello planimetrico. **Blocco C8 (Unità ricettive)** 16 appartamenti bilocali, zona Centro Sud del camping, stesse fattezze del blocco C1 anzi descritto, i "blocchi" ospitano 8 appartamenti bilocali ciascuno, su 2 piani, 4 per piano, distribuiti in 2 fabbricati, a differente livello planimetrico e separati dal blocco C7. **Blocco C9 (Unità ricettive)** zona Sud, 23 appartamenti totali, piano terreno 13 appartamenti di cui 8 sono fruibili con la modalità "albergo" (non sono dotati, infatti, della cucina) e sono dislocati sul versante Est della stecca, mentre gli altri 5 appartamenti monolocali (specchiati) si collocano nella porzione Ovest. Gli 8 appartamenti del versante Est (PT), sono composti da camera da letto e bagno, di dimensioni di poco differenti tra loro, ma con distribuzione simile. I 5 appartamenti, posizionati alle spalle dei quelli appena descritti, sono costituiti da una stanza da letto, un piccolo angolo cottura e un bagno, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno mediante una porta finestra in alluminio, tali beni sono

utilizzati come alloggi dei dipendenti. Tramite una scala esterna in cemento armato a 2 rampe, si raggiunge il livello superiore in cui sono ubicati i restanti 10 appartamenti monolocali mansardati, composti da una stanza da letto, una cucina ed un bagno, al termine del corridoio, è presente un ripostiglio. **Blocco C10 (Unità ricettive)**, zona centro-Sud posizionato nei pressi degli alloggi prima descritti C8 e C7, ha le stesse caratteristiche formali del fabbricato C3 e, pertanto, costituito da 16 appartamenti monolocali, 8 per piano distribuiti su 2 livelli (piano terra e primo). **Blocco C11 (Reception PT - Unità ricettive PI)** zona Sud, nei pressi dell'accesso principale al villaggio, corpo dalla pianta abbastanza regolare, si compone di 2 livelli, al piano terra è ubicata la reception ed alcuni locali adibiti a deposito, mentre al piano primo, accessibile per altro da un ingresso direttamente a livello, sono dislocati 2 appartamenti: 1 monocale ed un trilocale. Gli appartamenti sono dotati di ingresso, cucina e bagno ma risultano in disuso, infatti, pur avendo buone finiture, sono utilizzati come deposito occupati per la quasi totalità da complementi di arredo quali materassi e varia mobilia. **Blocco C12 (Unità ricettive)**, zona Sud Ovest, 10 appartamenti trilocali, di ampie dimensioni ad un solo piano, costituiti da una piccola area di ingresso all'esterno, una cucina, un bagno con lucernario in sommità e 2 camere da letto, sul tetto sono posizionati impianti fotovoltaici, 2 di questi appartamenti sono abusivi in quanto costruiti in assenza di titoli abilitativo. **Blocco D1 (Minimarket)**, zona centrale del Villaggio, si accede mediante 2 porte vetrate, internamente presenta uno spazio completamente aperto ad eccezione dell'ultima porzione in cui è presente un servizio igienico, tale ambiente è separato dalla zona acquisti mediante scaffalature amovibili ed attrezzato con ripiani disposti nel senso della lunghezza. **F. 26, P. 754, S. 8 (Unità ricettive)**, Zona Est, il bilocale, è contenuto in una "stecca" di appartamenti a maggiore consistenza facente parte del complesso turistico fino al

16/12/2003; formato da una cucina, una stanza da letto ed un bagno, inoltre, possiede uno spazio di pertinenza di accesso ed uno sul retro di esigue dimensioni, pavimentati entrambi. Al momento del sopralluogo, il bene risultava in un leggero stato di abbandono. **Blocco M1 (Unità ricettive)**, zona Nord, 14 appartamenti bilocali, distribuiti in un unico piano adiacente ai blocchi C1. L'accesso agli alloggi, avviene mediante alcune piccole rampe poste a cadenza ogni 2 moduli base. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati al Permesso di Costruire N. 13510/06, del 11/02/2009, è emerso che non sono state costruite né le scale che permettevano di raggiungere il piano primo terrazzato, né le pensiline a copertura delle stesse. **Blocco N1 (Unità ricettive)**, zona Centro Ovest, 4 trilocali formati da cucina, bagno e 2 camere da letto. La struttura è completamente abusiva. **Blocco N2 (Locale inverter)** collocato in un piccolo fabbricato adiacente al fabbricato C12. **Blocco N3 (Unità ricettive)**, zona centrale, 2 alloggi, "modalità albergo" con tetto a 2 falde, è costituito da 2 camere da letto ed un bagno, si accede mediante uno spazio esterno costituito da un piccolo terrazzino di pertinenza. Buone rifiniture e arredi moderni di media fattura, sono dotate di televisore al plasma, i servizi igienici sono forniti di tutti i comfort, doccia spaziosa con box e sanitari nuovi e funzionali. Il manufatto è abusivo. **Blocco N4 (Lavanderia)**, zona centrale in prossimità del blocco N3, ospita i locali lavanderia, ha dimensioni sia in pianta che in altezza particolarmente ridotte, ha copertura ad una falda, suddiviso internamente in due locali con pareti provvisorie costituite da pannelli di cartongesso, esternamente, presenta un'unica porta d'accesso in legno, mentre il rimanente vano risulta aperto all'esterno, manufatto abusivo. **Blocco N5 (Chiosco foto)**, piccolo manufatto in materiale ligneo adiacente al ristorante. **Blocco G1 (Ristorante)**, settore Nord – Ovest, composto da un'area adibita alla ristorazione vera e propria, bar e tettoie esterne alcune aperte, altri ambienti sono creati

artatamente con l'ausilio di sistemi amovibili di teli in plastica che permettono sia l'illuminazione che la delimitazione dello spazio esterno. La zona è dotata, inoltre, di tutte le attrezzature necessarie per il servizio, cucine, forni, celle frigorifere e aree dispensa. Esternamente è posizionato un altro deposito e un locale interamente adibito a cella; sono presenti, altresì, 2 locali servizi fruibili dall'esterno. Nella zona Nord – Ovest è ubicata la **piscina a forma circolare irregolare**, costituita da tre ampie vasche a differenti profondità, l'area è dotata di servizi igienici con docce all'aperto; vi sono ancora una serie di gazebo in legno di diverse dimensioni. Al di sotto del piano di calpestio, ad un livello interrato, è collocato il **locale tecnico della piscina**, di ampie dimensioni. Adiacente alla zona si colloca l'**anfiteatro -F1**, esso è composto da uno spazio, a forma irregolare coperto, utilizzato come area deposito e di utilità per l'anfiteatro, è presente un palco profondo 6 m circondato da una platea di forma semicircolare; nel medesimo settore, spostandosi verso Sud ma sempre in continuità con l'area appena descritta, si incontra un **parco giochi**, con diversive attrezzature per lo svago dei bambini di differenti materiali, soprattutto legno e plastica, vi sono, inoltre, alcuni alberi e panchine, lo spazio è circondato da un lato da una siepe di media altezza che ne determina il confine con la via interna. L'area verso ponente, nella zona centrale, è dedicata alle attrezzature sportive, sono presenti infatti **2 campi da tennis**, un **campo da calcetto**, **due campi da basket**, **un campo di beach volley** ed **uno di bocce**, l'area è ben curata ed illuminata. Più in basso, nella porzione centrale, a Sud – Ovest, si trova l'**area di sosta camper**, nella fascia, ben attrezzata, sono presenti diverse postazioni per il posizionamento degli autocaravan, il luogo è circondato da alberi ad alto fusto, in maggioranza pioppi, che garantiscono una piacevole frescura; sono presenti inoltre dei box doccia e un'area per la manutenzione dei mezzi (scarico e lavaggio), nello stesso settore, è ubicato,

precisamente nell'estremo Sud - Ovest, l'impianto di depurazione. Sono presenti, inoltre, nella stessa zona, 2 fabbricati, il primo è utilizzato come struttura per deposito di materiale - O1: il bene, di ampia metratura, è costituito da un unico piano e suddiviso in 3 locali con accesso separato, all'esterno sono presenti docce e lavabi, probabilmente ad utilizzo dei campeggiatori. Proseguendo sulla stessa via, si incontra un altro locale che rappresenta la Reception camper - O2 - la "casetta" ad un unico piano, è di materiale ligneo con copertura a falde a 2 spioventi, ha un portico coperto sul fronte principale ed è costituita all'interno da 2 stanze, una adibita appunto a reception e l'altra utilizzata come deposito, in riferimento a tali 2 beni (O1 ed O2), pur figurando nell'estratto di mappa catastale, non sono state reperite concessioni urbanistiche, pertanto risultano completamente abusivi. Proseguendo verso Est, sulla stessa strada, contornata da alberi ad alto fusto, che consentono un percorso ombreggiato, e da macchie fiorite di cespugli di oleandro rosa, si incontra un'area deputata alla raccolta e deposito dei rifiuti. Lo spazio, risulta ben isolato dal resto del camping essendo stato recintato con arelle in canna di bambù molto fitta fino all'altezza di 2 m. L'elenco dei beni mobili è stato stilato con riferimento al "contratto di locazione alberghiera" intercorso tra [REDACTED] il 21 aprile 2015 e verificato, a campione, durante i sopralluoghi e le visite al villaggio.

Proprietà: La proprietà del complesso immobiliare spetta, esclusivamente, alla società

[REDACTED]

[REDACTED] con

amministratore unico [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Possesso: Il complesso immobiliare investigato è locato dalla società [REDACTED]

Compravendita del 10 aprile 2006, Rep. N. 79443, Racc. N. 11248, autenticato dal notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1869, serie 1T, trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002 R.G. e 10077 R.P. **Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 – D/2 “Alberghi e pensioni (con fine di lucro) →** Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, rep. N. 84135, racc. N. 13498, a rogito del Notaio Gianluca dott. Perrella (da quanto è stato possibile constatare, l’atto non è stato registrato, né trascritto). Alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il bene era pervenuto con Atto di Compravendita del 30 luglio 2003, rep. N. 55209, racc. N. 6637, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2804, serie 1V, trascritto a Cosenza il 18/08/2003 al N. 21093 R.G. e 15668 R.P. (si rammenta che il cespite in questione, al momento della stipula dell’atto era identificato al Foglio 26, Particella 74, Sub. 1, 2, 4 + ente urbano).

Ubicazione: via Agave 2 – Frazione Deuda, (località Chiatamone – Castagnaro),
Comune di Paola, Provincia di Cosenza.

Individuazione Catastale: Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 74** (unita alla particella 1135), **sub. 8** (unito al sub. 26), z.c. 1, categoria D/2 “alberghi e pensioni (con fine di lucro)”, rendita € 71.370,40, via Castagnaro, snc, piano T-1; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 754, sub. 8**, z.c. 1, categoria A/3 “abitazioni di tipo economico”, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 m²; superficie catastale totale escluse aree scoperte 32 m², rendita € 148,48, contrada Deuda, piano T, interno 8; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 755, sub. 1**, z.c. 1, categoria F/2 “Unità collabenti”, senza rendita, via Fosse snc, piano T; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio**

di mappa N. 26, particella 756, sub. 1, z.c. 1, categoria F/2 "Unità collabenti",
senza rendita, via Fosse snc, piano T-1-2.

Confini: Nord: Altre ditte (F. 26, P: 263-290-291-292-265-266-794-825-975); **Est:**

Pista sterrata, Via Torrevecchia e S.S. N. 18 Tirrena Inferiore; **Sud:** Strada

Comunale [REDACTED] Via Agave – Torrente Deuda; **Ovest:**

Ferrovia Tirrenica Inferiore (Battipaglia-Reggio Calabria), Zona Pennelli, battigia
e mare Tirreno.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA** del 19/08/2003, R.P. N.

3242, R.G. N. 21094, a favore [REDACTED]

[REDACTED] – *Detta formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio
26, Particella 74, Sub. 8, graffiata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella*

74, Sub. 1, 2, 4); IPOTECA VOLONTARIA del 05/05/2006, R.P. N. 2773, R.G.

N. 15004, a favore di [REDACTED] **IPOTECA**

LEGALE del 26/05/2010, R.P. N. 3563, R.G. N. 17173, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA LEGALE** del 07/09/2010, R.P. N. 5504, R.G. N. 28483,

a favore [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** del 12/08/2011,

R.P. N. 4055, R.G. N. 23165, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** del 20/10/2011, R.P. N.

4624, R.G. N. 28910, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – *Detta formalità riguarda l'immobile
distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffiata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex*

Foglio 26, Particella 74, Sub. 5, come sulla formalità); IPOTECA GIUDIZIALE del

31/05/2013, R.P. N. 1154, R.G. N. 13882, a favore di [REDACTED] – *Detta*

formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella 74, Sub. 5, come sulla formalità); ***IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE*** del 26/04/2016, R.P. N. 1059, R.G. N. 9718, a favore di [REDACTED]
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 26/04/2016, R.P. N 1060, R.G. N 9719, a favore di [REDACTED] ***DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO*** del 22/05/2018, R.P. N. 10173, R.G. N. 12984, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Vincoli Trascritti: Vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 5 ottobre 2001 al N. 17139 a favore della Regione Calabria contro la società [REDACTED] forza di atto unilaterale d'obbligo per notaio Scornajenchi in data 28 settembre 2001 rep. 50474 (avente ad oggetto l'impegno nei confronti della Regione Calabria di destinare gli immobili e gli arredamenti finanziati alla attività ricettiva-turistica per un periodo di anni quindici).

Vincoli Urbanistici: Secondo il suddetto PRG, l'area è in massima parte sottoposta a: "Componenti territoriali areali assoggettate a misura minima di salvaguardia (D.M. 21/09/1984 e Legge Regionale N. 23/90)"; limite di rispetto stradale, limite di rispetto dalla ferrovia; limite di edificabilità (rispetto ferroviario).

Regolarità edilizia: L'edificazione del complesso immobiliare ha avuto origine in seguito all'istanza del 30/06/1978 da parte del [REDACTED] che esibiva, presso l'ufficio tecnico del Comune di Paola (CS), la richiesta di Concessione Edilizia avente ad oggetto: "costruzione di un CAMPING in località Chiatamone-Castagnaro in zona ricadente fuori dalla perimetrazione urbana

sull'area distinta al catasto terreni al Foglio 26 particelle 227-228-137-74 della superficie complessiva di mq 105.940,00 posta in Paola". Sinteticamente le autorizzazioni urbanistiche che hanno interessato il complesso edilizio sono di seguito elencate: Concessione edilizia N. 9494 del 19 dicembre 1978; Concessione edilizia in sanatoria N. 11163 del 28 maggio 1986; Concessione edilizia in variante N. 1981 del 19 febbraio 1990; Concessione edilizia in sanatoria N. 14672 rif. Prot. 7117/2002 alla data 31/07/03; Concessione Edilizia in sanatoria N. 5503 Rif. prot. n. 5485/2004, alla data 09/03/04; DIA N. 1174 del 25/03/2004; Permesso di costruire N. 22848 - Rif. Prot. N. 21724/2005 dell'11/11/2005; DIA del 29/06/2006; Permesso di Costruire in variante n. 18167, in data 13/09/2006 "variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 21724 dell'11-11-2005"; DIA del 22/01/2007; Permesso di Costruire n. 3546 prot. 13510/06 del 11/02/2009, al Protocollo n.3546 - Rif. prot. n. 13510/2006; Permesso di Costruire in variante n. 12155 alla data 03/06/2009 rilasciato dalla Città di Paola, Rif. prot. n. 5873. Sono state rilevate delle difformità interne, sanabili; all'esterno, invece, non sono stati mai citati negli atti di assenso o nelle varie autorizzazioni urbanistiche alcuni manufatti ed alcune destinazioni d'uso riscontrati in fase di sopralluogo dettagliatamente descritti.

Abitabilità e Agibilità: Abitabilità ed agibilità N. 10852 del 17 luglio 1986; Certificato di Agibilità datato 14/01/2009 al Prot. n. 0074 - Rif. prot. n. 27575/08 del Comune di Paola; Certificato di agibilità del ristorante, registrato al Prot. N. 10841 del 24.05.2004 Pratica Edilizia N. 371.

Valore del Complesso edilizio: *Euro 9.000.000,00* (euro novemilioni/00) comprensivi di beni mobili ed immobili ed al netto delle spese di demolizione e di sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16, IN ALLEGATO

QUESITO N. 17

Verifichi se, a norma del vigente contratto di locazione alberghiera (art. 10.1 - lett. f) il conduttore abbia diritto a somme per le eventuali modifiche/migliorie/addizioni effettuate ai beni locati e, in caso positivo, ne indichi il valore alternativamente sulla base delle spese sostenute dal conduttore e dell'aumento di valore arrecato all'immobile.

Per quanto riguarda il quesito n. 17, si precisa che non è stato possibile, ad oggi, quantificare su base documentale, alcuna miglioria apportata dal conduttore.

Infatti, per quanto ripetutamente sollecitate, sia la società XXXXXXXXXX attuale conduttrice della struttura, sia la società XXXXXXXXXX proprietaria della struttura stessa, non hanno fornito la documentazione contabile richiesta.

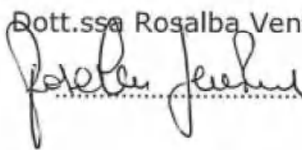
Si allegano, a tal proposito, le istanze inoltrate dalla dott.ssa Ventura, nonché dal commissario giudiziale dott.ssa Chiara Puteri, rimaste inevase.



Nel ritenere di avere compiutamente assolto l'incarico affidato, in ottemperanza alle disposizioni di legge ed ai principi della tecnica professionale, i sottoscritti sottoscrivono la presente relazione e ringraziano della fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 24/09/2018

GLI ESPERTI

Dott.ssa Rosalba Ventura


Ottaviano ing. FERRIERI
