

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 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;*
- 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.it.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 – 1530 mq		276 – soppresso nel 2014 Al 2006 – 870 mq		277 – soppresso nel 2014 Al 2006 – 100 mq				74 Al 2003 – 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							74 + (756 + 755 + 914) 98667 mq							
								74 - (975 – Altra ditta) 98571 mq							
74 – 98900 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 101.122 mq								Totale superficie attuale 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.

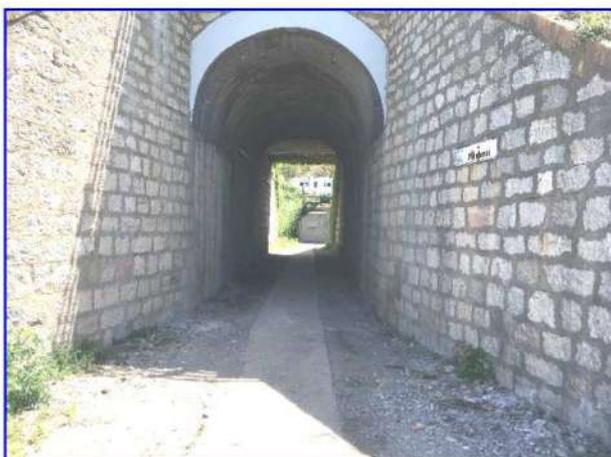


Il complesso turistico, inoltre è raggiungibile in treno, grazie alla vicinanza con lo scalo ferroviario di Paola, collocato a soli 5 Km di distanza, e in aereo dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, che dista circa 60 km.

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

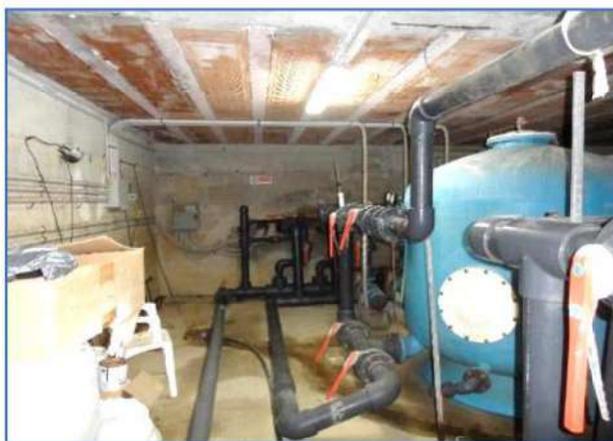


Piscina – Foto e Planimetria

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



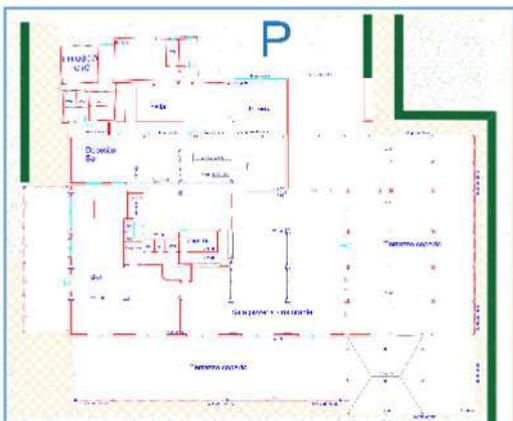
Parco Giochi

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

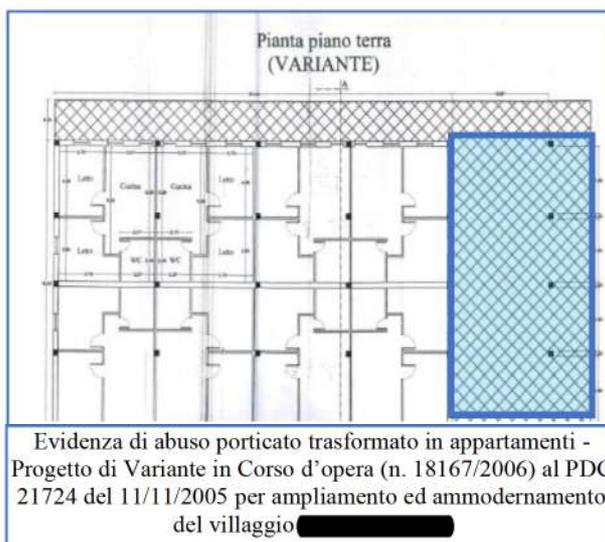


Area deposito rifiuti

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 arelle in canna di bambù molto fitta fino all'altezza di 2 m.



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**.

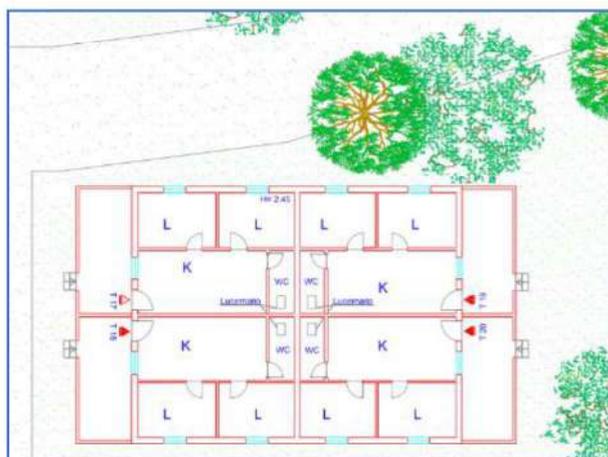
Sulla sinistra del fabbricato si riconosce ancora un piccolo locale tecnico al servizio del bene.

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.

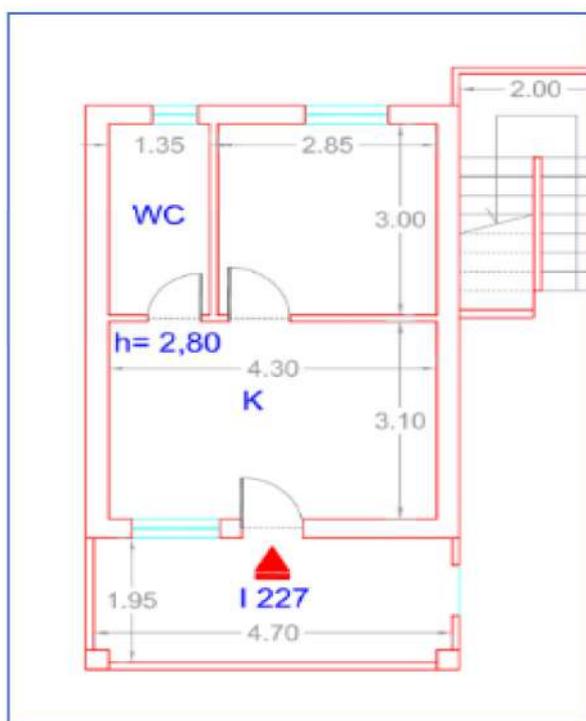
Questi ultimi, sanati con la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 14672, del 31/07/03, sono posizionati nel versante orientale dell'immobile, risultano completamente rivestiti con scaffalature che ne permettono l'utilizzo a tutta altezza, inoltre, ad una delle tre stanze, si accede da una porta in legno,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



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

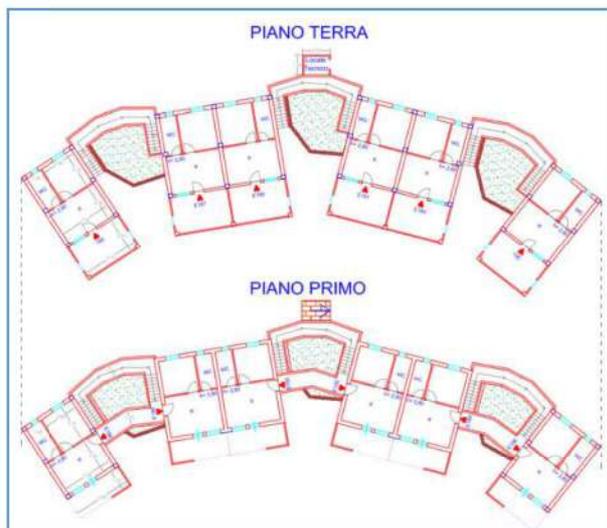
1. il **Blocco C1**, è posizionato all'estremo Nord del complesso ed è costituito da 3 fabbricati, 2 sullo stesso livello planimetrico, 1 ad un livello più alto; i "blocchi" ospitano 8 appartamenti bilocale

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.

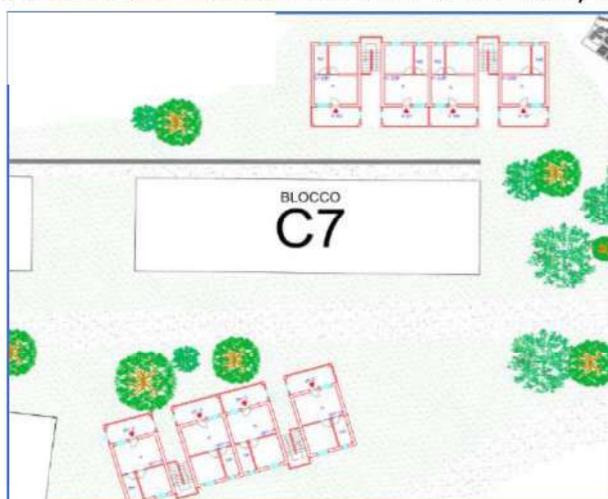
Lo spazio che si crea dall'ingombro del corpo scala, al piano terreno, è adibito a piccolo spazio verde, contornato da un muretto basso in pietra locale; è costituito da 12 appartamenti bilocale, 6 per piano.



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

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

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

La struttura è simile al



Foto dei Bungalow e della via asfaltata che li separa

blocco C9.

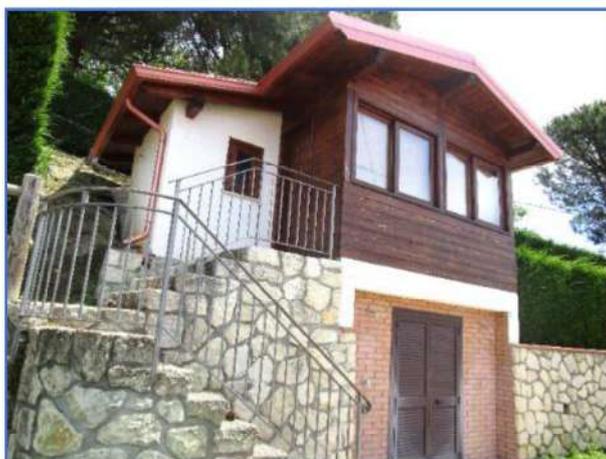
Sono stati, inoltre, rilevati 2 bungalows con caratteristiche leggermente diverse dagli altri, essi presentano una recinzione esterna che gli permettono di avere uno spazio di pertinenza esclusiva, l'alloggio collocato all'estremità ha un accesso esclusivo mediante un cancello esterno carrabile dal quale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

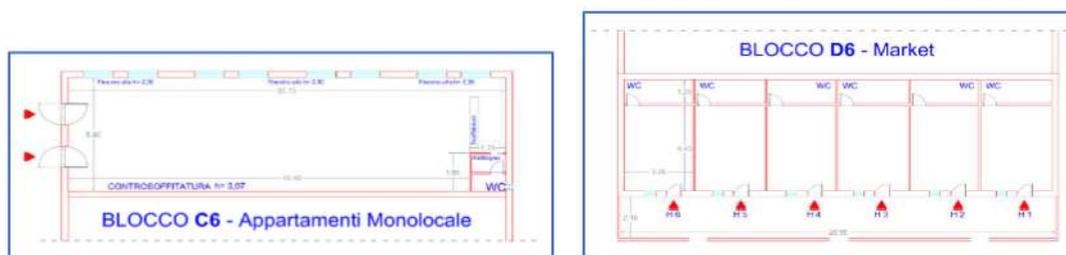
L'arredamento, ben curato, ha uno spicco di modernità conferito anche dal colore rosso di alcune pareti, le porte di accesso sono posizionate da un lato e dall'altro, su di una lunga passerella esterna confinata mediante un muretto ad altezza media che scandisce, con delle aperture, l'accesso ad ogni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

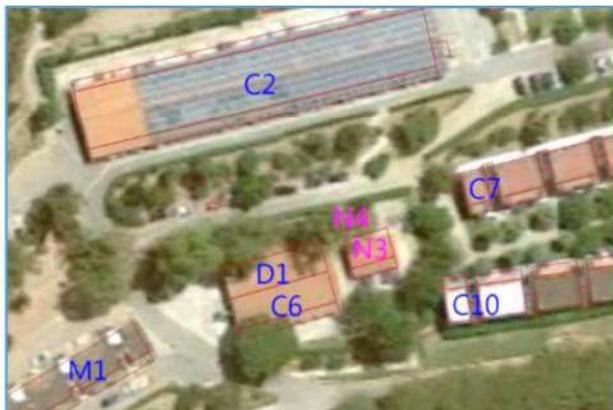
esterno pavimentato ma non coperto, che permette l'accesso mediante un portoncino in alluminio color legno marrone.



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 al 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.

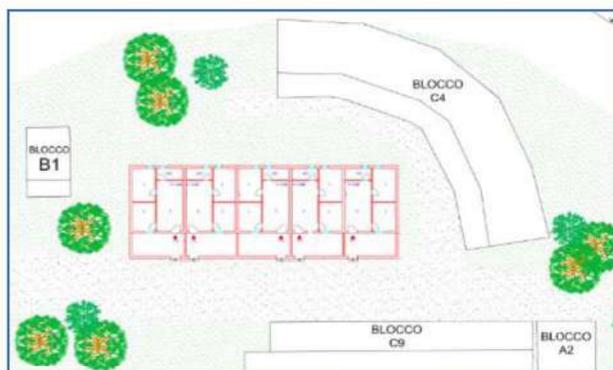
Proseguendo verso la zona adiacente all'ingresso del Villaggio, ovvero verso Sud nei pressi della via Agave del Comune di Paola, si trovano ancora 2 blocchi di unità ricettive, il *blocco C5* e il



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

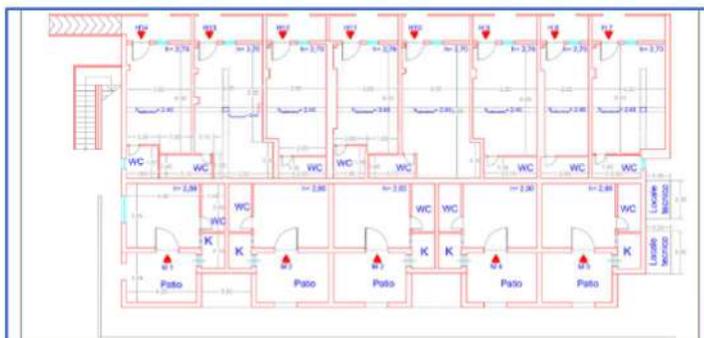
Il **Blocco C5**, è costituito da 5 appartamenti trilocale, di dimensioni maggiori rispetto quelli finora descritti sono, infatti,

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.

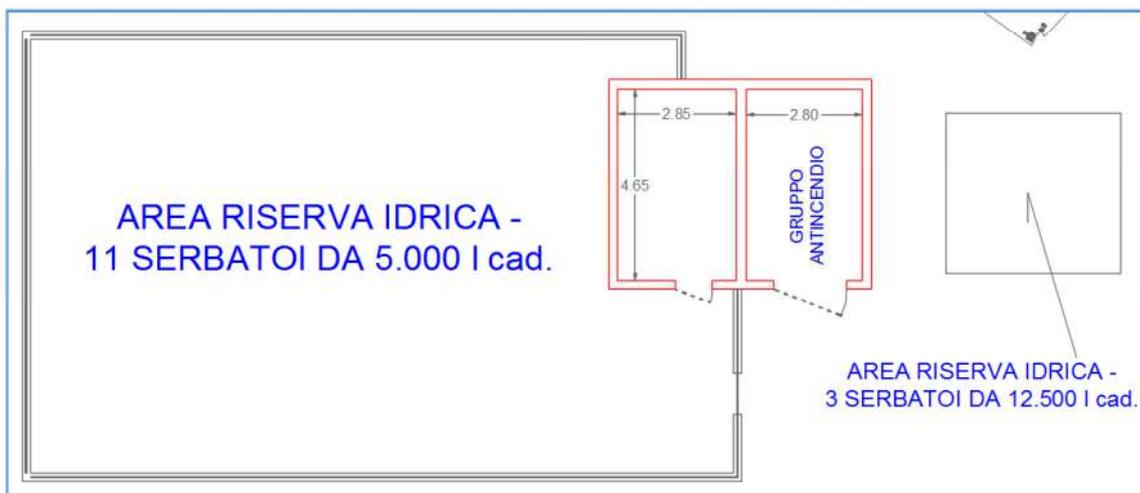
Nei pressi dell'immobile, si trova una *cabina Enel*, e dovrebbe essere ubicata, una vasca di raccolta



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**

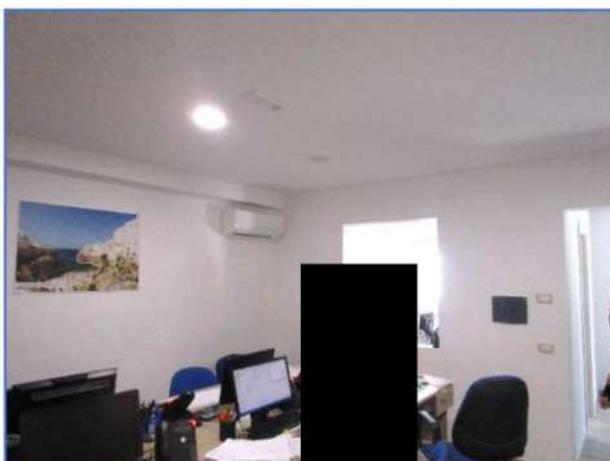


idrica L1 nella quale sono stati identificati 11 serbatoi da 5000 l cadauno, e 3 serbatoi da 12.500 l ciascuno.

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

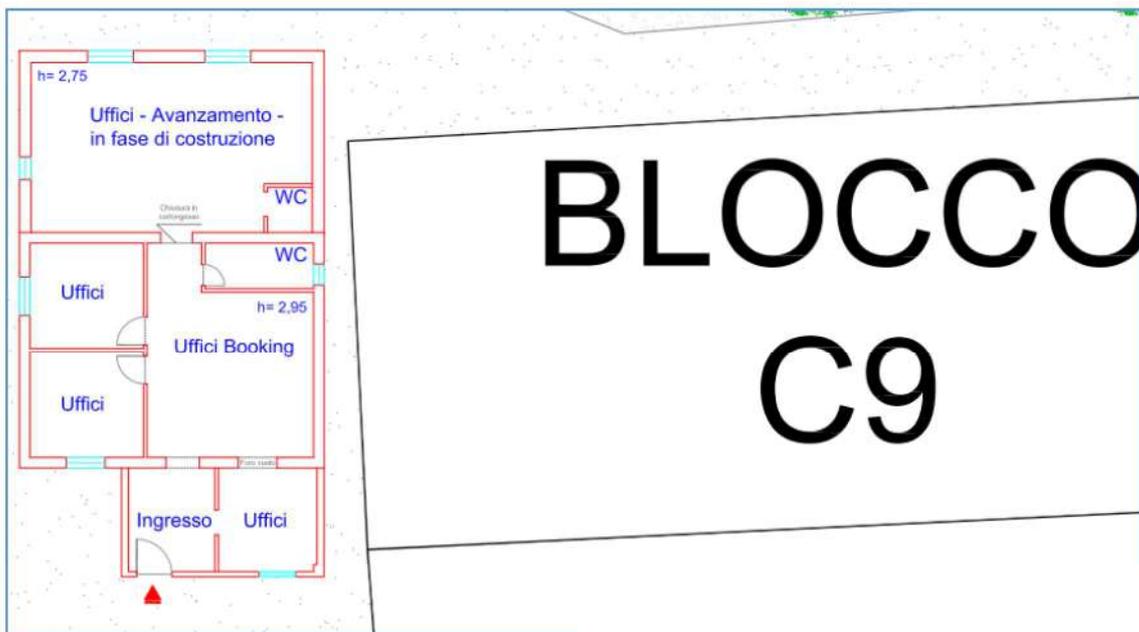
Il piccolo manufatto presente è suddiviso in 2 ambienti, in cui si distingue un'area contenente il gruppo antincendio e l'altra contenente una pompa per l'approvvigionamento idrico dalle vasche interrato.

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,

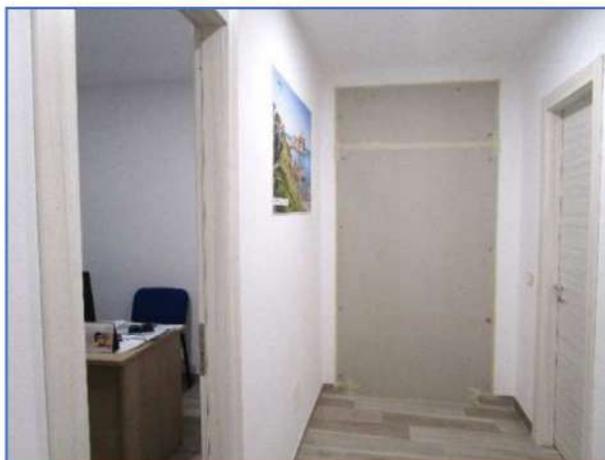


identificato con forma più piccola, nella planimetria catastale.

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.

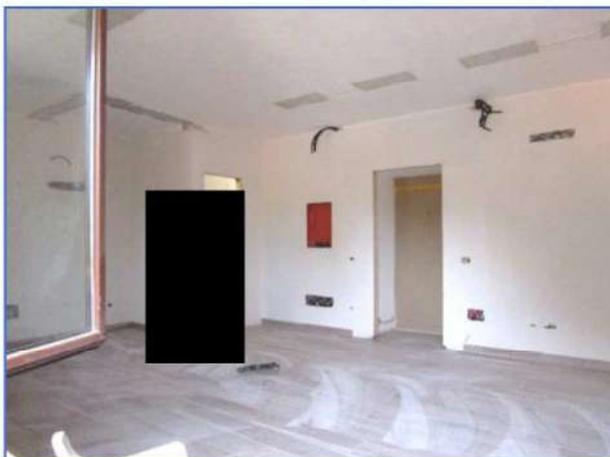
Inoltre, è presente un'apertura, coperta da un pannello di cartongesso (cfr.



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

foto) che permette di

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

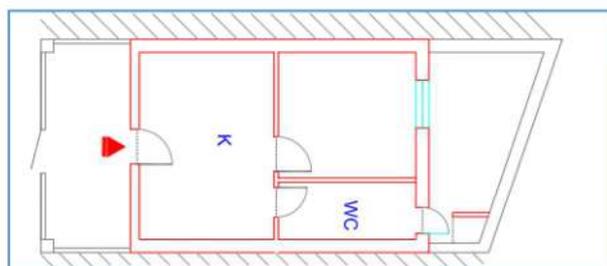


A2 – Stanza in corso di ristrutturazione

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



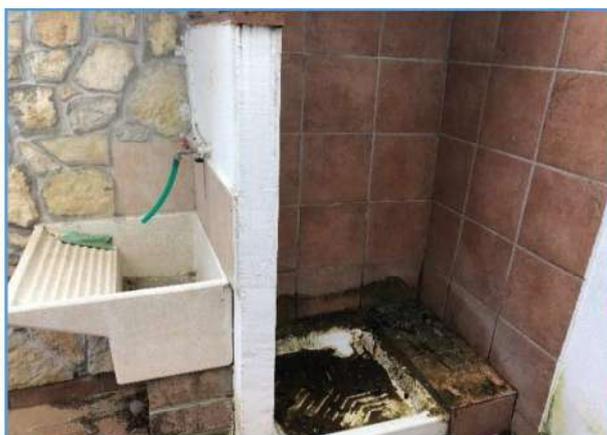
Area d'accesso all'immobile

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

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 "ELECROLUX 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 501
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):



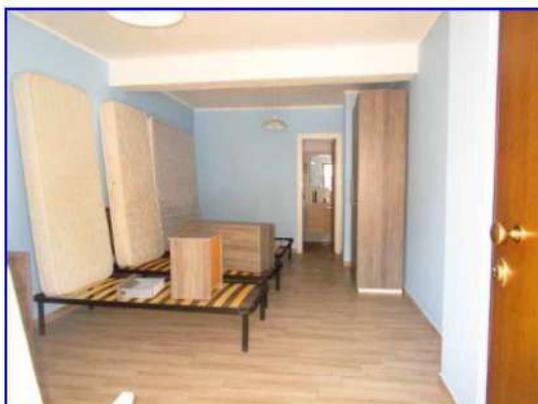


2	CAMPI DA TENNIS RECINTATI
1	CAMPO DA BASKET RECINTATO
1	CAMPO DA BEACH VOLLEY RECINTATO
1	CAMPO DA CALCETTO A 5 RECINTATO
2	CAMPI DA BOCCE
1	PARCO GIOCHI
2	ALTALENE
2	SCIVOLI
2	DONDOLI A MOLLA
1	ANFITEATRO CON 500 SEDIE DI PLASTICA CON IMPIANTO AUDIO-LUCI
1	PISCINA ATRE LIVELLI DI 900 MQ CON ATTREZZATURE 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 CASSETTONI 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 (Comprendivo di tutto l'occorrente)

66	FRIGOBAR
167	FRIGORIFERO DA 250 It.
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^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. 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 centotrentaseimila 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, ██████████. 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 ██████████ ██████████ 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 ne 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 Componenti 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] [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] [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 ea 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, I).

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 implicano 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 (DLA) 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 I)**.

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 e 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 e 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

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 Plimenzi (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 rimuovibile 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 I).

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 ristrette, 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 statuiscono: *“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 satura (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 L).**

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 L).**

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 RIENTRALA 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 MARCHANT 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 CAPITALE; 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 PROPRIETA' F.LLI ROMANO, PROPRIETA' 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.Illa 74, Sub. 1, Natura D/2 - *“alberghi e pensioni”*, Contrada Castagnaro;
- 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 2, Natura D/2 - *“alberghi e pensioni”*, Contrada Castagnaro;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 4, Natura D/2 - *“alberghi e pensioni”*, Contrada Castagnaro;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 755, Sub. 1, Natura EU - *“ente urbano”*, Via Contrada Fosse;
- 5) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 756, Sub. 1, Natura EU - *“ente urbano”*, Via Contrada Fosse;
- 6) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 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.Illa 275, Natura T - *“terreno”*, Consistenza 15 are 30 centiare, Contrada Chiatamone;
- 8) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 276, Natura T - *“terreno”*, Consistenza 8 are 70 centiare, Contrada Chiatamone;
- 8) Comune G317 – Paola (CS), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 277, Natura T - *“terreno”*, Consistenza 1 are, Contrada Chiatamone.

DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, SARA' DOVUTO [REDACTED] [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;

- 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 74, Sub. 5, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", Contrada Castagnaro;
- 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, Contrada Deuda;
- 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 755, Sub. 1, Natura X - "fabbricato", Via Contrada Fosse;
- 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto F., Foglio 26, P.Illa 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:*

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 DIMINUZIONE 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 TRAENZA 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 VERIFICHINO 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. RIPIPORTATO 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.Illa 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:

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]

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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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 G)**.

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] [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] 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.

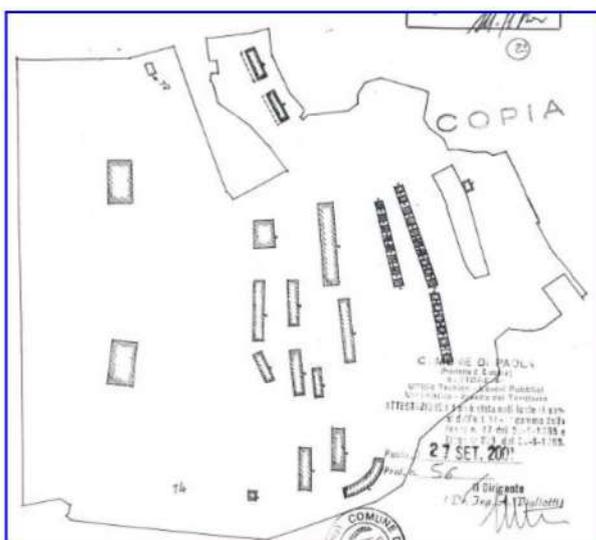
Il testo cita: "(...) **AUTORIZZA** ad ogni effetto di legge l'abitabilità e l'agibilità del CAMPING sopra descritto composto da: **Fabbricato A – adibito a servizi – Fabbricato B adibito a servizi; Fabbricato C adibito a discoteca; Fabbrica to D adibito a recinzione; Fabbricato E adibito a ristorante-supermercato; 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] 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]

