



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:
Avv. Giovanni Vitale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2025

creata con Tribù Office 6
 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF:TMOPLA87A30B774R
con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8
telefono: 0983514865
email: archptomei@gmail.com
PEC: paolotomei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
57/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Autogrill e complesso turistico a CASSANO ALLO IONIO contrada Bruscate Piccola snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/2, rendita 48.300,00 Euro, indirizzo catastale: contrada Bruscate Piccola snc, piano: S1-T-1, derivante da VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)
- foglio 44 particella 479 sub. 5 (catasto fabbricati), bene comune non censibile (corte), indirizzo catastale: contrada Bruscate Piccola SNC, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 27/09/2022 Pratica n. CS0159987 in atti dal 28/09/2022 RIDUZIONE DI CORTE/BCNC (n. 159987.1/2022) e precedente VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)
Trattasi della porzione di corte precedentemente identificata con il subalterno 4
- foglio 44 particella 479 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/8, rendita 5.740,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Bruscate Piccola SNC, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 DIVISIONE (n. 170163.1/2024) e da precedente VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)
trattasi dei piani seminterrato e terra dell'edificio precedentemente identificato con il subalterno 3
- foglio 44 particella 479 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/8, rendita 3.352,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Bruscate Piccola, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 DIVISIONE (n. 170163.1/2024) e precedente VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)
trattasi del piano primo dell'edificio precedentemente identificato con il subalterno 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.041,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.158.197,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.150.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO *** .

Con scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Rossano in data 10 marzo 2023 al n.39 il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha concesso in comodato d'uso gratuito alla società *** DATO OSCURATO *** , C.F. e P. IVA *** DATO OSCURATO *** , legalmente rappresentata dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , l'immobile sito nel Comune di Cassano allo Ionio, Contrada Bruscate Piccola snc, individuato in catasto al foglio di mappa 44 particella 479 sub 3 (attuali subalerni 6 e 7), per la durata di anni 5 con decorrenza dal 13/03/2023 e scadenza 12/03/2028.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 19568 Registro Generale 30732
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO SEZIONE GIP Repertorio 160/2007 del 02/07/2007

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P.

riferito all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 sub 1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4045 del 25/07/2013 (REVOCA PARZIALE DI SEQUESTRO)
2. Trascrizione n. 1385 del 20/01/2017 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)
3. Annotazione n. 148 del 20/01/2017 (REVOCA PARZIALE DI SEQUESTRO)

TRASCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 7491 Registro Generale 11251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE- SEZIONE M.P. Repertorio 10/2008 del 20/03/2008

ATTO GIUDIZIARIO - ART 2 TER LEGGE 575/65

riferito all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 sub 1

TRASCRIZIONE del 23/04/2012 - Registro Particolare 8989 Registro Generale 10691

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10/2008 del 16/04/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI

riferito all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 sub 1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1301 del 14/06/2012 (RETTIFICA DATI IDENTIFICATIVI BENE IMMOBILE)
2. Annotazione n. 1196 del 09/05/2018 (REVOCA PARZIALE DI CONFISCA)
3. Annotazione n. 2455 del 31/08/2018 (REVOCA PARZIALE DI CONFISCA)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni*:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2002 a firma di Notaio Guglielmo Labonia al n. 6392 di repertorio, iscritta il 11/03/2002 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 530 Registro Generale 5229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 3098741.40.

Importo capitale: 1549370.70.

La formalità è riferita all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 subalterno 1.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 892 del 24/04/2002 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Iscrizione n. 187 del 31/01/2022 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE)

ipoteca **legale**, stipulata il 19/01/2011 a firma di EQUITALIA ETR SPA ai nn. 62/34 di repertorio, iscritta il 21/01/2011 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 226 Registro Generale 2151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 702666.76.

Importo capitale: 351333.38.

La formalità è riferita all'immobile in Cassano allo Ionio foglio di mappa 44 particella 479 subalterno 1 .

Con VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020) il sub 1 è stato soppresso e sono stati costituiti i subalterni 2, 3 e 4.

ipoteca **legale**, stipulata il 01/06/2011 a firma di EQUITALIA E.T.R. S.P.A. ai nn. 299/3411 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3128 Registro Generale 16453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA DELL'ART.77 D.P.R. 29/09/1973 N.602.

Importo ipoteca: 1596412.96.

Importo capitale: 798206.48.

La formalità è riferita all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 subalterno 1.

Con VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020) il sub 1 è stato soppresso e sono stati costituiti i subalterni 2, 3 e 4.

ipoteca , stipulata il 23/09/2024 a firma di SOGERT SPA ai nn. 42024/03104 di repertorio, iscritta il 04/10/2024 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2387 Registro Generale 29639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 270333.00.

Importo capitale: 135166.43.

La formalità è riferita all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 subalterno 3.

L'immobile identificato con il sub 3 risulta essere stato frazionato con variazione - DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 (n. 170163.1/2024) negli attuali Sub 6, D/8, piani S1-T, e Sub 7, D/8, piani T-1.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, stipulata il 23/06/2021 a firma del TRIBUNALE CASTROVILLARI - UNEP al n. 1010 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 15553 Registro

Generale 19586, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita agli immobili in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 subalterni 1, 2. Con VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020) il sub 1 è stato soppresso e sono stati costituiti i subalterni 2, 3 e 4.

pignoramento, stipulata il 04/06/2024 a firma dell'UNEP C/O TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 1161 di repertorio, trascritta il 08/07/2024 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 17244 Registro Generale 20815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita agli immobili in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 subalterni 2, 3, 4. Il bene comune identificato con il sub 4 è stato soppresso con VARIAZIONE del 27/09/2022 Pratica n. CS0159987 in atti dal 28/09/2022 RIDUZIONE DI CORTE/BCNC (n. 159987.1/2022). In suo luogo è stato costituito il bene comune identificato con il subalterno 5; L'immobile identificato con il sub 3 risulta essere stato frazionato con variazione - DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 (n. 170163.1/2024) negli attuali Sub 6, D/8, piani S1-T, e Sub 7, D/8, piani T-1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

- il terreno identificato con la particella 478 (6635 mq), individuante l'area ad est della struttura recettiva e comprendente una piscina ed un campo da tennis, è derivato dalla particella 312 con tipo mappale del **15/06/2001** (Pratica n. 170309). L'immobile non è oggetto di pignoramento nell'ambito della presente procedura esecutiva e risulta in ditta a *** DATO OSCURATO ***
- l'area identificata con la particella 506 sub 1 (5590 mq), individuante l'area di sosta compresa tra la SS106 e gli edifici oggetto di interesse, è derivata dalla particella 479 con tipo frazionamento del **17/01/2003** (pratica n. 24634); l'attuale identificazione - sub 1 - deriva da COSTITUZIONE del 15/05/2015 Pratica n. CS0095661 (n. 1199.1/2015). L'immobile non è oggetto di pignoramento nell'ambito della presente procedura esecutiva e risulta in ditta *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di compravendita *** DATO OSCURATO *** ricevuto in data 29/05/2015 dal notaio Cappelli Sergio. Poichè l'area (facente parte della superficie di intervento indicata nel progetto di realizzazione del complesso oggetto di pignoramento) costituisce l'acceso dalla SS106 ai beni oggetto di procedura, occorrerà istituire una servitù di passaggio. A tal proposito si ritiene opportuno effettuare alcune precisazioni:
 - gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti derivanti dall'originario **subalterno 1**, costituito con Tipo Mappale del 15/06/2001 (Pratica n. 170309 in atti dal **15/06/2001** n. 3043.1/2001) e COSTITUZIONE del **20/06/2001** (Pratica n. 187607 in atti dal 20/06/2001 COSTITUZIONE n. 1942.1/2001);
 - a seguito di contratto di mutuo rep. n. 6392, raccolta n. 2317, ricevuto dal Notaio

Guglielmo Labonia in data **27/02/2002** (registrato a Castrovilliari il 14/03/2002 e trascritto a Cosenza il 11/03/2002 ai nn. 5229 r.g., 530 r.p.) è stata trascritta in data **11/03/2002** ipoteca volontaria sullo stesso **subalterno 1**. Nel contratto medesimo risulta la seguente descrizione dell'immobile oggetto dell'ipoteca: "...complesso immobiliare costituito da tre fabbricati su tre piani adibiti ad albergo, confinante con S.S. 106, con proprietà *** DATO OSCURATO *** , con strada comunale e con proprietà *** DATO OSCURATO ***".

- con tipo frazionamento del **17/01/2003** (Pratica n. 24634 in atti dal 17/01/2003 n. 169.1/2003) dalla particella 479 (sub 1) è stata staccata la porzione di 5590 mq identificata con la **particella 506**.
- con tipo mappale del 10/04/2002 (pratica n. 116057) è stata costituita la particella 496 (26 mq) all'interno della corte dei beni oggetto di procedura esecutiva. Trattasi di locale tecnico in ditta E-DISTRIBUZIONE S.P.A. in forza di atto di compravendita rep. n. 49218 ricevuto dal notaio Antonio Borromeo in data 18/04/2002;
- con tipo frazionamento del 01/08/2022 (pratica n. CS0131319) è stata costituita la particella 714 (12 mq) anch'essa all'interno della corte dei beni oggetto di procedura. Trattasi di locale tecnico in ditta all'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 18 luglio 2024 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco da Perugia. La medesima relazione risale all'atto di compravendita rep. n. 310725 ricevuto dal Notaio Italo Scornajenghi mediante il quale il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha acquisito la proprietà del suolo sul quale è stato edificato il complesso comprendente le unità immobiliari oggetto di trattazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 20/08/1993 a firma del notaio Italo Scornajenghi al n. 310725 di repertorio, raccolta n. 38527, registrato il 09/09/1993 a Cosenza al n. 4791, trascritto il 13/11/1993 a Cosenza al n. 23303.

Il titolo è riferito al terreno in Cassano allo Ionio foglio 44 particelle 107/b (def. 312) di Ha 2.21.37, 107/c (def. 313) di Ha 0.03.50 ed entrostante fabbricato rurale identificato con la particella 107/d (def. 314) subalterni 1 e 2, di Ha 0.00.80.

Trattasi dell'atto di acquisto (Allegato n. 2) del fondo sul quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto di pignoramento immobiliare. Beni pervenuti dal Sig. *** DATO OSCURATO *** al quale erano pervenuti con atto di riscatto rep. n. 59765 dall'ESAC (ex OVS) ricevuto dal notaio Eleonora D'Aqui e registrato a Paola il 02/03/1993 al n. 53 serie 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8612**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di un Motel , presentata il 25/07/1994 con il n. 11834 di protocollo, rilasciata il 23/06/2000 con il n. 8612 di protocollo, agibilità del 27/06/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Oggetto di pignoramento sono le seguenti unità immobiliari ubicate nel comune di Cassano allo Ionio:

- 1. Albergo in contrada Bruscate Piccola censito al foglio 44 particella 479 subalterno 2**, piani S1-T-1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- 2. Attività commerciale in contrada Bruscate Piccola censita al foglio 44 particella 479 subalterno 3**, piani S1-T-1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- 3. Ente comune censito al foglio 44 particella 479 subalterno 4.**

Nel corso delle operazioni peritali si è appreso che:

- Il bene comune identificato con il **sub 4** è stato soppresso con VARIAZIONE del 27/09/2022 Pratica n. CS0159987 in atti dal 28/09/2022 RIDUZIONE DI CORTE/BCNC (n. 159987.1/2022). In suo luogo è stato costituito il bene comune identificato con il **subalterno 5**;
- L'attività commerciale identificata con il **sub 3** risulta essere stata frazionata con variazione - DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 (n. 170163.1/2024) negli attuali **Sub 6**, D/8, piani S1-T, e **Sub 7**, D/8, piani T-1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e parzialmente regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri concessori e interessi : €.51.656,95
- ripristino stato dei luoghi per difformità non sanabili (allegato n.10): €.82.113,31
- sanzione pecuniaria SCIA in sanatoria: €.1.032,00
- onorario professionale per redazione e presentazione SCIA in sanatoria: €.1.000,00

Al fine di reperire la documentazione relativa agli immobili oggetto di consulenza è stata trasmessa al Comune di Cassano allo Ionio richiesta di accesso agli atti prot. n. 17502/2025 del 13/01/2025 - pratica SUE 2802.

Dalla documentazione messa a disposizione del CTU dall'ufficio tecnico comunale in data 3 febbraio 2025 (allegato n. 5) è stato quindi constatato che:

- in data 25 luglio 1994 il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha presentato presso il Comune di Cassano allo Ionio istanza prot. n. 11834 finalizzata al rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di un Motel in località Bruscate Piccola di Sibari ai sensi dell'art. 11.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Da quanto riportato nella relazione tecnica di progetto l'area oggetto di intervento, estesa 15067 mq ed individuata catastalmente al foglio di mappa 44 particella 312 (parte), ricadeva secondo lo strumento urbanistico ai tempi vigente in zona agricola. L'art. 11.3 delle NTA in precedenza richiamato tuttavia riportava che "i motel alberghi potranno essere realizzati fuori dai centri abitati e nei luoghi di maggior traffico stradale del territorio comunale: per questo tipo di esercizi l'altezza massima non dovrà eccedere i 10.50 m ed il rapporto di copertura della parte recettiva è di 1/3". Il progetto prevedeva la realizzazione di tre edifici: un primo corpo, posto ad una distanza di circa 40 m dalla carreggiata della S.S. 106 bis, composto da un piano interrato destinato a garage e servizi igienici, un piano terra destinato ad autogrill ed un piano primo ospitante un ristorante; posti alle spalle del primo i restanti due edifici, ciascuno a sua volta costituito da tre corpi giuntati tra loro, sviluppati su due livelli fuori terra costituenti la "parte alberghiera" ed un piano interrato (parzialmente) destinato a garage e deposito;
- in data 22 febbraio 1996 l'allora dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Cassano allo Ionio, su incarico del Sindaco e della Commissione Edilizia, ha formulato all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Calabria un quesito in merito al dimensionamento del progetto presentato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in quanto "non limitato da alcun indice volumetrico nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel Comune medesimo";
- in data 17 aprile 1996 il predetto Assessorato "ha fornito il parere richiesto con nota prot. n. 2508 esprimendosi favorevolmente anche sulla ammissibilità dell'iniziativa proposta dal Sig. *** DATO OSCURATO ***" (come riportato nella Concessione Edilizia);
- in data 22 aprile 1996 l'Ente Nazionale per le Strade - Compartimento della viabilità per la Calabria si è espresso favorevolmente in merito all'accesso richiesto dalla ditta;
- in data 7 maggio 1996 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole;
- in data 24 aprile 1997 il Comune di Cassano allo Ionio, vista tra le altre la comunicazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali di Cosenza prot. n. 3420 del 16/04/1997, ha rilasciato l'Autorizzazione Paesistica n. 65;
- in data 25 giugno 1997 l'Assessorato ai lavori pubblici della Regione Calabria - Ufficio del Genio Civile ha attestato con prot. n. 12451 l'avvenuto deposito del progetto relativo alla "costruzione di sette corpi di fabbrica in c.a.";
- con D.P.G.R. n. 857 del 22 dicembre 1998 è stato nominato Commissario ad Acta ai sensi dell'art. 2 c. 60 della Legge n. 662 del 23/12/1996, con il compito di esprimersi, stante l'inerzia comunale, sull'istanza avanzata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** ;
- in data 13 aprile 2000 il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha presentato presso il Comune di Cassano istanza prot. n. 4878 volta ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
- in data 19 giugno 2000 la G.M. con Delibera n. 11 ha deliberato di approvare l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
- in data 23 giugno 2000 il Commissario ad Acta ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 8612;
- in data 26 giugno 2000 è stato siglato l'atto unilaterale d'obbligo rep. n. 2129, registrato presso l'ufficio delle Entrate di Castrovilliari il 29/06/2000 al n. 195, con il quale il Sig. *** DATO OSCURATO *** si è impegnato a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione (allaccio ai

pubblici servizi) ed a cederle al Comune di Cassano allo Ionio entro la validità della Concessione Edilizia. A tal proposito il medesimo aveva stipulato apposita polizza fidejussoria n. CS/101/00 del 23/06/2000 per l'importo di lire 57 626 276 a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento degli impegni assunti;

- i lavori hanno avuto inizio in data 24 ottobre 2000 e sono stati ultimati il 26/06/2001;
- in data 25 giugno 2001 il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha trasmesso al Comune di Cassano allo Ionio richiesta prot. n. 10188 per il rilascio del certificato di agibilità relativo al motel realizzato;
- in data 27 giugno 2001 il Comune di Cassano allo Ionio, visti il parere di conformità espresso dal Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza prot. n. 18647 dell'8/06/2001, il certificato di collaudo depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza con prot. n. 5758 del 20/06/2001, la dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori relativa alla conformità al progetto approvato delle opere realizzate e all'assenza di imperfezioni che avrebbero potuto rappresentare pregiudizio per l'igiene e la salute, ha rilasciato autorizzazione di agibilità per il Motel censito in catasto al foglio 44 particella 479 subalterno 1 (identificazione originaria dei beni oggetto di interesse, inizialmente identificati da un unico subalterno).

Prima di relazionare in merito alle risultanze dei rilievi eseguiti, si ritiene opportuno rappresentare che nella relazione tecnica di progetto viene specificato che "essendovi un notevole dislivello tra la quota stradale e il piano fondale, si è cercato di utilizzare tale dislivello prevedendo un piano completamente interrato (tranne le necessarie rampe di accesso ed esodo) da utilizzare quale ricovero per gli autoveicoli". Nel piano quotato - Tavola n. 4 - dell'area di intervento è riportata una differenza di quota tra la viabilità ed il terreno medesimo di circa 2.80 m; nel profilo di progetto era previsto il "riempimento" del fondo fino al raggiungimento della quota della viabilità, interrando il primo livello dei manufatti da realizzare e realizzando un muro di contenimento al termine dell'area di intervento.

In sostanza il terreno oggetto di intervento si trovava ad una quota più bassa di circa 2.80 m rispetto alla viabilità; il progetto prevedeva che tutta l'area oggetto di intervento venisse riempita interrando il primo livello degli edifici da realizzare. In realtà, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, l'area comprendente i manufatti oggetto di interesse ha un andamento orografico degradante in direzione est; il terreno, partendo dalla quota - più alta - della S.S. 106, è stato raccordato, con pendenza pressoché costante, alla naturale quota dell'estremità opposta dell'area di intervento, con la conseguenza che i piani inferiori dei corpi realizzati, anziché essere completamente interrati - come descritto in relazione di progetto - lo sono parzialmente (in misura maggiore quelli a ridosso della S.S. 106 e progressivamente meno quelli più distanti da essa). Questa configurazione dell'intera area ha quindi comportato la realizzazione di un sistema di scalinate e rampe esterne (di entità diversa da quelle previste in progetto) necessarie a consentire l'accesso al piano terra dei vari edifici (non essendo i piani interrati degli edifici recettivi comunicanti con i superiori).

Premettendo che per comodità di esposizione i due edifici censiti con il subalterno 2 e destinati all'attività recettiva sono stati distinti dallo scrivente nelle restituzioni grafiche con le diciture "edificio ovest" ed "edificio est", dal confronto tra i rilievi eseguiti e gli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n. 8612 del 23/06/2000 (allegato n. 7) è stato riscontrato che:

- nella relazione di progetto viene descritto che il complesso alberghiero avrebbe dovuto essere formato "da due blocchi di tre edifici ciascuno e quindi da sei corpi di fabbrica che emergono tutti due soli piani fuori terra". Si osserva che gli elaborati di progetto (planimetrie piani interrati) prevedevano giunti tecnici non riscontrati in loco: è stato accertata la presenza di un ulteriore pilastro in corrispondenza del giunto previsto.

relativamente all'edificio ovest/sub 2:

- piano terra/corpo nord: il progetto prevedeva che detto corpo ospitasse le cucine, un deposito ed un'alloggio (probabilmente del custode) con due verande sui fronti est ed ovest estese quanto l'intero edificio. La distribuzione interna riscontrata è quasi totalmente differente da

quella di progetto, attualmente il piano è destinato a sala ristorante, con un'ampia cucina. Oltre ad aver inglobato le due verande all'interno del locale, è stato realizzato un ampliamento a ridosso del prospetto orientale aumentando la superficie a disposizione della sala;

- piano terra/corpo centrale: il progetto prevedeva un'ampia sala polifunzionale le cui campate avessero una luce pari all'intero sviluppo trasversale del corpo (quindi priva di pilastri centrali), con servizi igienici e locali di servizio disposti sul lato sud e due ampie verande sviluppate lungo i fronti liberi. Rispetto agli elaborati è stata riscontrata la realizzazione di un filtro di protezione per gli ingressi ai servizi igienici e la chiusura di parte della veranda ad est presso la quale sono stati ricavati due locali di servizio. In corrispondenza della porzione centrale della medesima veranda è stata realizzata un'ampia scalinata di accesso alla sala;
- piano terra/corpo sud: il progetto prevedeva che il piano ospitasse un'ampia sala colazione con annessi servizi e bar, la reception e l'ufficio amministrativo, oltre alle consuete verande lungo i due fronti est ed ovest. Le maggiori discordanze con gli elaborati di progetto riguardano la chiusura della veranda ad ovest e la realizzazione di un'importante scalinata/rampa a ridosso della veranda ad est. E' inoltre presente un'ulteriore scalinata a ridosso del lato sud;
- piano seminterrato/corpo nord: il progetto prevedeva che detto livello ospitasse due magazzini ed una lavanderia con due rampe di accesso/uscita in corrispondenza della prima campata a nord. Attualmente l'intero livello si presenta indiviso; in corrispondenza della veranda e dell'ampliamento al piano terra è stato ricavato un locale deposito la cui altezza utile interna è di circa 1.80 m;
- piano seminterrato/corpo centrale: l'unica discordanza rilevata riguarda la presenza di una fila centrale di pilastri a "spezzare" le campate del corpo, non prevista in progetto (anche il piano interrato era stato previsto completamente libero da pilastri centrali);
- piano seminterrato/corpo sud: rispetto al progetto approvato la superficie sottostante la veranda sul lato est è stata parzialmente chiusa e vi è stato ricavato un locale deposito. Era inoltre prevista una rampa di uscita sul lato meridionale, non realizzata (parete chiusa);
- piano primo/corpo nord: rispetto agli elaborati di progetto nelle camere non è presente il piccolo vano/rip. adiacente all'ingresso; inoltre ogni stanza avrebbe dovuto avere, oltre all'accesso alla veranda, una finestra affacciante su essa. Si fa inoltre presente che negli elaborati era stata rappresentata una veranda in corrispondenza del corpo scala, di fatto inaccessibile. Attualmente detta veranda è stata delimitata ed inglobata in un locale di servizio il cui accesso avviene dal disimpegno costituito dalla campata di collegamento al corpo centrale;
- piano primo/corpo centrale: relativamente alle camere di questo corpo, oltre all'assenza già riscontrata nelle stanze del corpo nord del piccolo ripostiglio, si fa rilevare che i servizi igienici, anziché in prossimità dell'ingresso, sono stati realizzati a ridosso della parete esterna e sono quindi dotati di apertura verso la veranda;
- piano primo/corpo sud: sono state riscontrate le stesse discordanze presenti nelle camere del corpo nord, con l'unica differenza che al locale tecnico ricavato nella veranda in corrispondenza del corpo scala si accede dalla veranda della camera adiacente;
- campate di collegamento tra i tre corpi: il progetto prevedeva che detti disimpegni fossero aperti verso l'esterno. Diversamente gli stessi risultano tamponati. Inoltre presso la campata collegante i corpi centrale e sud è stato realizzato un vano ascensore (funzionante).

relativamente all'edificio est/sub 2:

- piano terra/corpo nord: sono state riscontrate le stesse difformità rilevate presso le camere al piano primo del prospiciente corpo dell'edificio ovest (assenza del ripostiglio e della finestra, veranda in corrispondenza del corpo scala chiusa ed accessibile dalla veranda della camera

adiacente). A ridosso del prospetto settentrionale è stata realizzata una rampa di accesso;

- piano terra/corpo centrale: stesse discordanze presenze nelle camere del corpo nord;
- piano terra/corpo sud: stesse difformità presenti nel corpo nord (compresa la veranda chiusa in corrispondenza del corpo scala). A ridosso del prospetto meridionale è presente una scalinata di accesso;
- piano primo: stesse difformità riscontrate al piano sottostante;
- campate di collegamento tra i tre corpi: come per l'edificio ovest il progetto prevedeva che detti disimpegni fossero aperti verso l'esterno. Anche in questo fabbricato queste campate risultano tamponate. Inoltre presso la campata collegante i corpi centrale e sud è stato realizzato un vano ascensore (non funzionante a detta della società gestrice).

relativamente all'edificio identificato con i subalerni 6 e 7 (ex sub 3):

- piano seminterrato: secondo la relazione e gli elaborati di progetto detto livello ("emergente per 70 cm" rispetto al piano di campagna) avrebbe dovuto essere destinato "per la maggior parte a garages aventi rampe con accessi a doppio senso"; per la restante come locali destinati ai servizi igienici, barberia, sauna, docce, massaggi oltre che due magazzini ed un locale officina. L'intero piano presenta una configurazione interna diversa rispetto agli elaborati di progetto; un lungo spazio centrale destinato a deposito è fiancheggiato da ulteriori locali deposito lungo tutto il lato est, dai servizi igienici per l'utenza dell'autogrill ed ulteriori locali di servizio lungo il lato ovest. Quindi il livello è stato principalmente destinato a deposito e locali di servizio (non sono presenti garages); la sola porzione riservata ai servizi igienici ha conservato la collocazione di progetto. Anche l'ubicazione delle rampe di accesso è stata variata; anziché in corrispondenza dell'angolo nord-ovest ed in prossimità della mezzeria del lato est, le due rampe sono posizionate al centro dei lati sud e nord alle estremità del corridoio/deposito centrale;
- piano terra: anche la configurazione del piano terra/rialzato è stata variata rispetto agli elaborati di progetto, nei quali i servizi erano stati posti lungo la porzione meridionale del livello. Attualmente la cucina è stata posta in corrispondenza dell'angolo nord-est (è presente un ulteriore ambiente destinato alla preparazione degli alimenti al centro del lato sud). E' stata riscontrata inoltre una diversa conformazione della scalinata di accesso alla sala ristorante/ricevimenti al piano primo. Alla diversa distribuzione interna di piano sono seguite modifiche alla disposizione/conformazione delle aperture verso l'esterno;
- piano primo: come per il piano terra da progetto le cucine ed i locali di servizio erano stati previsti nella porzione meridionale del livello. Attualmente le cucine sono poste, come al piano sottostante, in corrispondenza dell'angolo nord-est; i servizi sono stati disposti subito di fianco, al centro del lato est. Di conseguenza le aperture verso l'esterno sono state adeguate alla disposizione degli spazi interni.
- Si fa infine presente che è stato realizzato un vano ascensore, esternamente alla sagoma dell'edificio, in corrispondenza dello spigolo nord-est del fabbricato, collegante le cucine di piano terra e primo con i locali al piano seminterrato.

Le difformità rilevate riguardano quindi non solo la conformazione interna degli immobili oggetto di interesse, ma anche la superficie coperta, la volumetria del complesso edilizio ed i prospetti degli edifici.

Relativamente alla sanabilità degli incrementi di superficie o volumetrici determinati dagli ampliamenti realizzati, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al

momento della presentazione della domanda. Al fine di valutare la sanabilità delle difformità riscontrate è quindi necessario verificare la conformità degli edifici alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

Lo scrivente non è in possesso di dati sulla base dei quali individuare una probabile data di esecuzione delle difformità riscontrate. Le planimetrie catastali dei beni non sono state aggiornate all'attuale stato dei luoghi e presentano diverse discordanze anche rispetto agli elaborati di progetto. Ciò nonostante la problematica relativa all'effettiva data di esecuzione dei lavori è by-passabile tenendo presente che nell'arco di tempo dall'approvazione del progetto al 12/10/2023 la strumentazione urbanistica in vigore presso il Comune di Cassano allo Ionio è rimasta invariata (il Comune di Cassano allo Ionio con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 12/10/2023 ha adottato il nuovo Piano Strutturale Associato della Sibaritide; l'iter di approvazione risulta ancora in corso, ragion per cui attualmente trovano applicazione le misure di salvaguardia che prevedono che i titoli edili siano rilasciabili esclusivamente per interventi non in contrasto con la strumentazione in abrogazione e con quella in corso di approvazione).

Come già in precedenza esposto, l'area oggetto di intervento ricade secondo il PRG in zona agricola. Il paragrafo 11.3 (allegato n. 5) del capitolo 11, nonchè attuale art. 50, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, approvate con D.P.G.R. n. 407 del 21/04/1993 ed integrate con D.P.G.R. n. 666 del 1/12/1998 e con Decreto n. 8037 del 27/06/2002 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria, stabiliva che "i motel alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture, assicurando alle stesse servizi di riparazione e rifornimento carburante, potranno essere realizzati fuori dai centri abitati e nei luoghi di maggiore traffico stradale del territorio comunale; per questo tipo di esercizi l'altezza massima non dovrà eccedere i 10.50 m ed il rapporto di copertura della parte ricettiva è di 1/3".

Si riportano di seguito i dati riportati nella relazione di progetto:

- superficie di riferimento: 15067 mq (individuata catastalmente alla partita 9863 foglio 44 parte della particella 312 di 22137 mq);
- superficie copribile: $15067 \text{ mq} \times 1/3 = 5022 \text{ mq}$;
- superficie coperta di progetto: 4115 mq;
- altezza max consentita: 10.50 m;
- altezza massima di progetto: 7.40 m.

Da detti dati risulterebbe una superficie copribile residua di 907 mq. Si precisa che, ai fini della determinazione della superficie coperta di progetto, in base alle verifiche effettuate risultano essere state computate anche le superfici delle verande presenti sui due fronti di ciascun edificio della struttura recettiva e delle campate di collegamento tra i "corpi" che li costituiscono.

A giudizio dello scrivente è necessario tenere in considerazione tuttavia che oggetto della presente procedura esecutiva sono i beni individuati con i subalterni 2, 3 (attuali 6 e 7) e 4 (attuale 5); quindi tutti i beni e le relative corti identificati con il mappale 479. L'attuale consistenza della particella 479 è di 9874 mq; l'originaria particella 312 (22137 mq) è stata soppressa e frazionata con tipo mappale del 15/06/2001 (Pratica n. 170309) dal quale sono derivate la particella 478 (6635 mq) e 479 (corrispondente all'area di intervento - 15502 mq). Sono seguite le seguenti ulteriori riduzioni di superficie:

- tipo mappale del 10/04/2002 (pratica n. 116057) con il quale è stata costituita la particella 496 (26 mq);
- tipo frazionamento del 17/01/2003 (pratica n. 24634) con il quale è stata staccata una porzione di 5590 mq, censita con il mappale 506 ed individuante l'area compresa tra la SS106 e l'autogrill;
- tipo frazionamento del 01/08/2022 (pratica n. CS0131319) con il quale è stata costituita la particella 714 (12 mq).

L'area di intervento è stata quindi ridimensionata e la superficie staccata, corrispondente alla

particella 506, non è oggetto della presente procedura esecutiva e non può quindi essere computata al fine di esprimere un giudizio di sanabilità delle difformità riscontrate. L'attuale superficie della particella 479 consentirebbe sulla base del PRG una superficie coperta di 3291 mq (9874 mq x 1/3), inferiore a quella realizzata. Di conseguenza gli incrementi di superficie realizzati, esterni alla sagoma computata in progetto ai fini della determinazione della superficie coperta, non risultano sanabili.

Inoltre relativamente alle difformità riscontrate è necessario evidenziare che l'area comprendente il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è soggetta a vincolo paesaggistico; infatti, come sopra riportato, preliminarmente all'approvazione del progetto era stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 65 del 24 aprile 1997, a sua volta concessa sulla base del parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali di Cosenza prot. n. 3420 del 16/04/1997.

In caso di interventi edilizi realizzati senza l'adeguata autorizzazione paesaggistica, è obbligatorio ripristinare il paesaggio allo stato originario. La normativa vigente prevede alcuni casi specifici in cui è possibile richiedere la sanatoria postuma, consentendo il mantenimento delle modifiche previo pagamento di una sanzione pecunaria.

Per regolarizzare gli illeciti paesaggistici è necessario l'accertamento di compatibilità paesaggistica, secondo i limiti e la procedura indicati dall'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 o dall'art. 36-bis, comma 4, del D.P.R. 380/01 (procedura introdotta dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 - decreto salva casa - applicabile esclusivamente a illeciti edilizi minori). Il comma 4 dell'art. 36-bis specifica che "qualora gli interventi siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni". Tuttavia con la sentenza n. 1260/2025 il Consiglio di Stato ha confermato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui la sanatoria paesaggistica è possibile solo per abusi minori e l'accertamento postumo non è ammesso con aumenti di volumetrie e superfici, ribadendo la tutela del paesaggio come interesse preminente. Questa interpretazione è confermata dall'articolo 167, comma 4, del D.lgs. 42/2004, che consente l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica solo per interventi che non abbiano determinato la creazione di nuove superfici utili o volumi, senza fare distinzioni tra tipologie di volume.

In considerazione di ciò non si possono ritenere sanabili gli incrementi di superficie/volumetria realizzati mediante la chiusura di parte delle verande degli edifici oggetto di consulenza. Possono invece ritenersi sanabili le installazioni degli ascensori in quanto ai sensi dell'art. 2 del DPR 13 febbraio 2017 n. 13 dette opere risultano ricomprese tra gli interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica (interventi indispensabili per l'eliminazione delle barriere architettoniche), al pari delle modifiche alle aperture esterne. A tal proposito sarà necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività), andando a sanare quindi anche le modifiche alla distribuzione interna degli edifici.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecunaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

In considerazione di tutto quanto finora esposto si allega computo metrico relativo al ripristino dello stato dei luoghi (per le opere non sanabili).

Per completezza di trattazione si fa rilevare che dalla documentazione in fascicolo si è appreso anche che:

- in data 13/03/2000 prot. n. 3283 il Sig. *** DATO OSCURATO *** aveva chiesto lo scomputo degli oneri concessori;

- in data 02/05/2000 prot. n. 5428 veniva rideterminato dal Responsabile del settore Urbanistica e dal Commissario ad Acta il pagamento degli importi: 29 761.50 € per oneri di urbanizzazione 26 422.04 € per costo di costruzione
- in data 30/11/2005 prot. n. 21822 l’Ufficio Urbanistica comunicava alla ditta ed all’Ufficio Ragioneria le somme da versare comprensive di penali per omesso/ritardato pagamento:
 - 29 761.50 € + penale 40% = 41 666.10 € per oneri di urbanizzazione
 - 26 422.04 € + penale 40% = 36 990.83 € per costo di costruzione
 - per un totale 78 656.96 €
- in data 19/04/2007 il Comune di Cassano allo Ionio ha notificato al Sig. *** DATO OSCURATO *** la comunicazione prot. n. 7610 con la quale ha sollecitato il pagamento della somma complessiva di 68 656.96 € di cui:
 - 46 183.54 € per oneri concessori dovuti
 - 22 473.42 € come penale per ritardato pagamento;
- in data 4/12/2007 il Custode Giudiziario dei beni di proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO *** inviava lettera con la quale:
 - ribadiva la volontà di saldare quanto dovuto facendo presente di aver versato relativamente al costo di costruzione 17 000.00 € su 26 422.04 € dovuti;
 - citava la Delibera di G.M. n. 11/2000 con la quale era stata autorizzata la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione;
 - chiedeva il collaudo delle opere stesse;
- in data 11/12/2007 i responsabili comunali del procedimento con comunicazione prot. n. 23653 informavano gli uffici competenti della necessità di nominare un collaudatore per le opere di urbanizzazione realizzate.

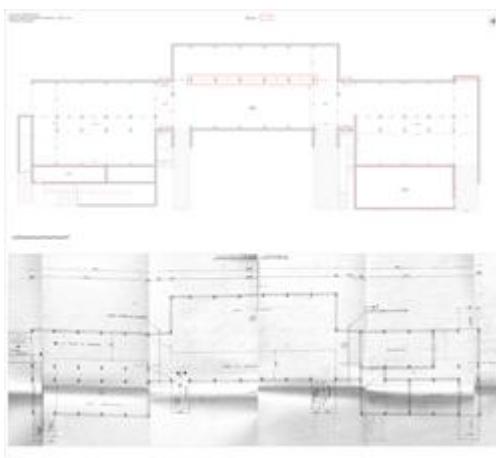
Non avendo reperito all’interno del fascicolo ulteriori comunicazioni in merito, in data 26 giugno 2025 lo scrivente ha trasmesso agli uffici tecnico e ragioneria del Comune di Cassano allo Ionio richiesta prot. n. 16339 di chiarimenti in merito:

- all’avvenuto saldo degli importi dovuti a titolo di oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione) o all’entità di ulteriori somme ad oggi ancora non versate;
- allo stato di avanzamento delle attività di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui alla Delibera di G.M. n. 11/2000.

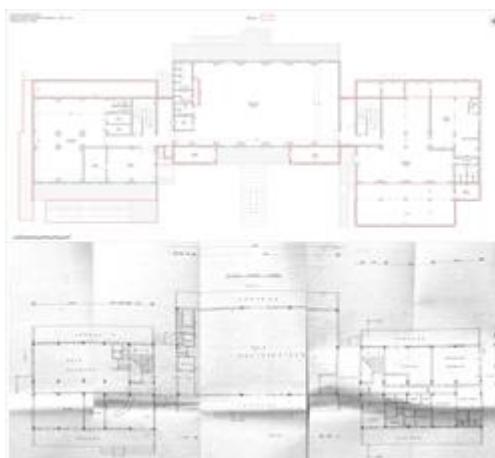
Nessuna risposta formale in merito è pervenuta al CTU, al quale nel corso dei solleciti telefonici intercorsi con l’ufficio tecnico è stato comunicato che tutte le informazioni disponibili fossero contenute nel fascicolo visionato.

Facendo riferimento alle comunicazioni del 19/04/2007 prot. n. 7610, con la quale il Comune di Cassano allo Ionio ha notificato al Sig. *** DATO OSCURATO *** il sollecito del pagamento della somma complessiva di 68 656.96 €, e del 4/12/2007 con la quale il Custode Giudiziario dei beni di proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO *** ha fatto presente di aver versato relativamente al costo di costruzione 17 000.00 €, rimarrebbe un importo residuo di 51 656.96 €.

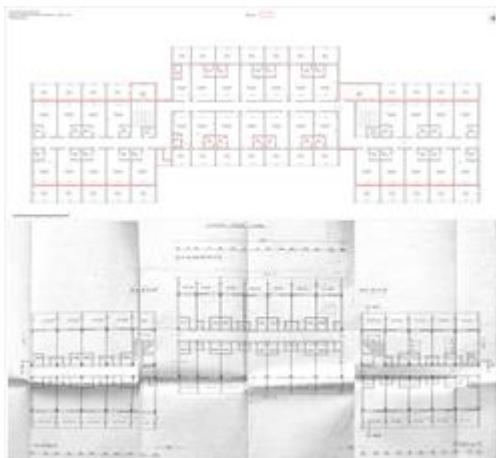
Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.



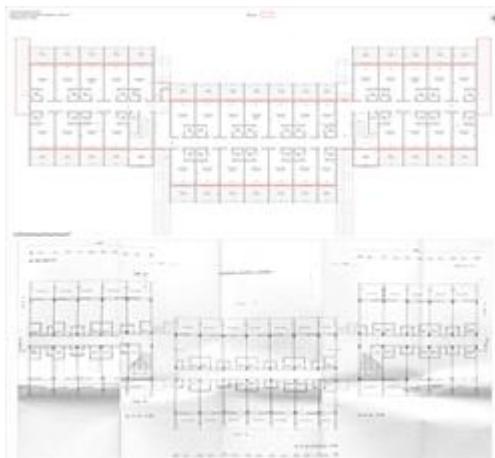
Sub 2 edificio ovest - confronto piano s1



Sub 2 edificio ovest - confronto piano T



Sub 2 edificio ovest - confronto piano 1



Sub 2 edificio est - confronto piano T



Sub 6 - confronto piano s1

Sub 7 - confronto piano I

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato aggiornamento delle planimetrie catastale allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate per approvazione variazione catastale: €.100,00
- onorario professionale per redazione e presentazione variazione catastale: €.400,00

Questa situazione è riferita solamente all'immobile in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 sub 2.

Nella planimetria presente agli atti dal 13/08/2020 prot. n. CS0069143 sono state riscontrate le seguenti discordanze:

edificio ovest (individuato in planimetria catastale con la sigla 2-B)

- piano seminterrato: le pareti perimetrali non presentano aperture verso l'esterno, non sono quindi riportati gli accessi e le varie rampe lungo il prospetto est. Inoltre all'interno del corpo centrale sono riportate due file di pilastri; nella realtà è presente una sola fila di pilastri (in progetto non ne era prevista nessuna). Risulta essere stata invertita la sequenza delle campate di questo corpo; l'edificio si compone di 7 campate di cui 6 di larghezza circa 4 m ed una più stretta di circa 2.85 m. La campata minore è stata rappresentata all'estremità nord del corpo anziché a quella sud;
- piano terra: non è riportata la chiusura delle campate di collegamento tra i tre corpi (e la presenza di ascensore). Risultano inoltre alcune modifiche interne e l'assenza delle

scalinate/rampe esterne;

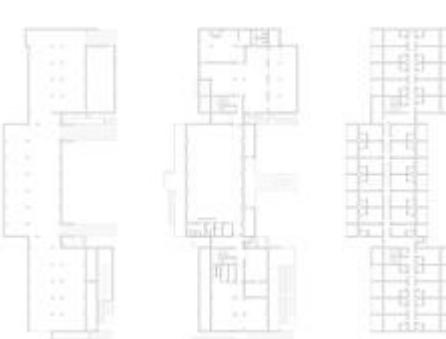
- piano primo: errata rappresentazione delle camere del corpo centrale, sia per quanto riguarda la collocazione delle camere singole, sia per la posizione dei servizi igienici all'interno delle camere e delle aperture verso l'esterno. Stesse difformità presenti al piano terra in merito alle campate di collegamento tra i corpi. Errata rappresentazione della scala all'interno del corpo sud.

edificio est (individuato in planimetria catastale con la sigla 2-C)

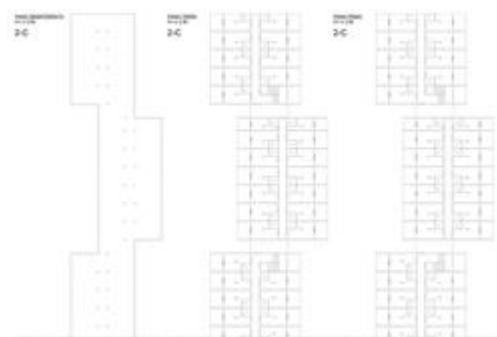
- piano seminterrato: mancata indicazione degli accessi lungo le pareti perimetrali;
- piano terra: mancata rappresentazione della chiusura delle campate di collegamento tra i tre corpi (e la presenza di ascensore);
- piano primo: stesse difformità presenti al piano terra; errata rappresentazione della scala all'interno del corpo sud.



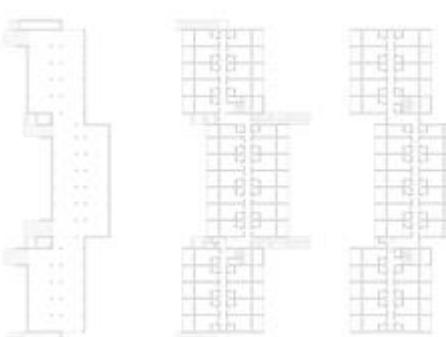
Edificio ovest/2B - Planimetria catastale



Edificio ovest/2B - Planimetria stato di fatto



Edificio est/2C - Planimetria catastale



Edificio est/2C - Planimetria stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato aggiornamento delle planimetrie catastale allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate per approvazione variazione catastale: €.100,00
- onorario professionale per redazione e presentazione variazione catastale: €.400,00

Questa situazione è riferita solamente agli immobili in Cassano allo Ionio foglio 44 particella 479 sub 6 e 7.

Planimetrie presente agli atti dal 19/09/2024 prot. n. CS0170163

Preliminarmente si ritiene opportuno evidenziare che l'immobile oggetto di pignoramento era identificato con il subalterno 3 (piani S1, T e 1); dalla sua soppressione sono stati generati gli attuali subalterni 6, identificante il piano seminterrato e l'autogrill al piano terra, e 7, col quale è stata identificata la sala ricevimenti al piano primo e la scala al piano terra di accesso alla sala medesima. Il sub 3 è stato frazionato nei subalterni 6 e 7 pur restando questi comunicanti tra loro; nessun aggiornamento è stato apportato a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Di fatto sono state riscontrate le seguenti discordanze rispetto all'effettivo stato dei luoghi:

- piano seminterrato: in planimetria risultano presenti pareti divisorie tra il corridoio centrale ed il deposito nelle campate a nord-est, non esistenti in realtà; non risultano rappresentati il locale tecnico contenente il gruppo elettrogeno ubicato nel deposito nell'angolo sud-ovest ed il corridoio di accesso all'ascensore;
- piano terra: non sono riportati i locali cucina (pizzeria) in prossimità del corpo scala;
- piano primo: l'area contenente i servizi igienici riportata in planimetria è inferiore a quella effettiva (risultano n. 2 servizi in meno);
- nelle planimetrie non è riportato l'ascensore realizzato nell'angolo nord-est del fabbricato.



Sub 6 - Planimetria catastale piano S1



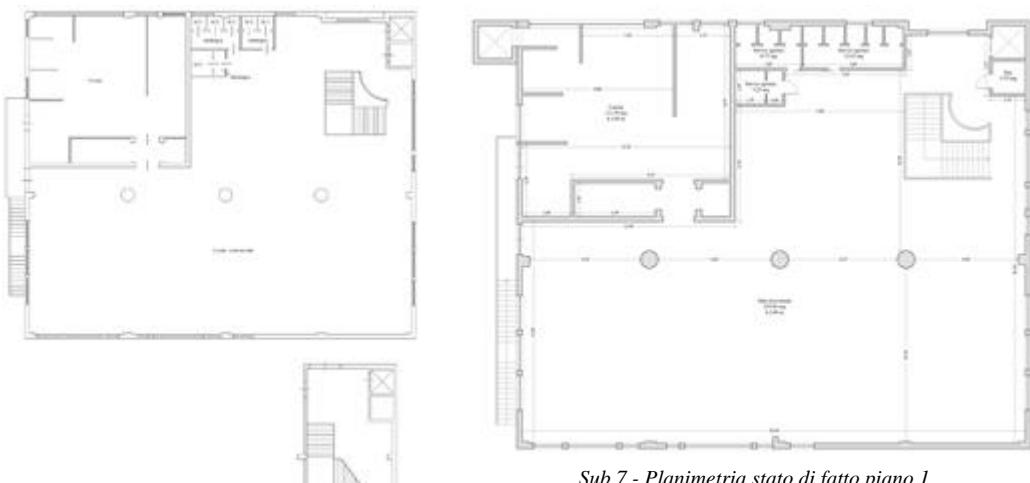
Sub 6 - Planimetria stato di fatto piano S1



Sub 6 - Planimetria catastale piano terra



Sub 6 e 7 - Planimetria stato di fatto piano T



Sub 7 - Planimetria catastale piani T e 1

Sub 7 - Planimetria stato di fatto piano 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA BRUSCATE PICCOLA SNC

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

Autogrill e complesso turistico a CASSANO ALLO IONIO contrada Bruscate Piccola snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/2, rendita 48.300,00 Euro, indirizzo catastale: contrada Bruscate Piccola snc, piano: S1-T-1, derivante da VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)
- foglio 44 particella 479 sub. 5 (catasto fabbricati), bene comune non censibile (corte), indirizzo catastale: contrada Bruscate Piccola SNC, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 27/09/2022 Pratica n. CS0159987 in atti dal 28/09/2022 RIDUZIONE DI CORTE/BCNC (n. 159987.1/2022) e precedente VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)
Trattasi della porzione di corte precedentemente identificata con il subalterno 4
- foglio 44 particella 479 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/8, rendita 5.740,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Bruscate Piccola SNC, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 DIVISIONE (n. 170163.1/2024) e da precedente VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)

trattasi dei piani seminterrato e terra dell'edificio precedentemente identificato con il subalterno 3

- foglio 44 particella 479 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/8, rendita 3.352,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Bruscate Piccola, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da DIVISIONE del 19/09/2024 Pratica n. CS0170163 in atti dal 19/09/2024 DIVISIONE (n. 170163.1/2024) e precedente VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. CS0069143 in atti dal 13/08/2020 VDE-DIV-COST.BCNC (n. 15817.1/2020)

trattasi del piano primo dell'edificio precedentemente identificato con il subalterno 3



Ingresso autogrill



Ingresso sala ristorante struttura receziona



Struttura receziona - Edificio ovest



Struttura receziona - Edificio est



Struttura receziona - Ingresso reception



Struttura receziona - Ingresso sala ricevimenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è

scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Scavi archeologici di Sibari.



Comune di Cassano allo Ionio - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso edilizio oggetto di trattazione è ubicato in Contrada Bruscate Piccola di Sibari nel Comune di Cassano allo Ionio, più precisamente sulla S.S. 106 bis, a circa 1 km a nord del bivio per Sibari. La struttura è stata realizzata ad inizio anni 2000 nell'ambito di un intervento finalizzato a dotare l'area di servizi rivolti ai viaggiatori (stazione di rifornimento, assistenza alle autovetture, autogrill, motel). Infatti tra la SS106 e gli edifici oggetto di interesse è presente un'ampia area di sosta attualmente identificata in catasto fabbricati con il mappale 506 sub 1 (non oggetto di pignoramento nell'ambito della presente procedura esecutiva - informazioni più dettagliate sono state riportate nel paragrafo 5 dell'elaborato peritale).

L'area comprendente i manufatti in trattazione ha un andamento orografico degradante in direzione est; il terreno, partendo dalla quota della S.S. 106, si raccorda con pendenza pressoché costante alla quota più bassa dell'estremità opposta. In considerazione di questa conformazione i piani inferiori degli edifici oggetto di interesse sono parzialmente interrati (in misura maggiore quelli a ridosso della S.S. 106 e progressivamente meno quelli più distanti da essa).

Il compendio immobiliare si compone di tre edifici, tutti sviluppati su tre livelli di cui uno seminterrato:

1. Autogrill/sala ricevimenti;
2. Edificio recettivo ovest (comprendente sala ristorazione, sala ricevimenti e sala colazione, oltre che la reception);
3. Edificio recettivo est (comprendente esclusivamente camere).

Relativamente al primo edificio, presenta una conformazione planimetrica rettangolare di dimensioni 30 m x 25 m; la struttura è in cemento armato con travi prefabbricate, la copertura a quattro falde inclinate con manto in tegole. I livelli sono tra loro collegati, oltre che dalle scale interne, da n. 2

ascensori (rispettivamente di servizio - posto esternamente alla sagoma dell'edificio in corrispondenza dello spigolo nord - e per l'utenza); è inoltre presente a ridosso del prospetto settentrionale una scala di sicurezza metalica che consente l'esodo dal piano primo. Internamente:

- il piano seminterrato è prevalentemente destinato a deposito, organizzato principalmente lungo un corridoio centrale alle cui estremità sono presenti due rampe esterne di ingresso/uscita. Ai lati di detto corridoio sono disposti alcuni locali tecnici e di servizio. Presso il piano seminterrato sono inoltre ubicati i servizi igienici del sovrastante autogrill, accessibili esclusivamente dal piano terra tramite scala interna. Il piano ha un'altezza utile interna di circa 3.90 m; le pareti sono intonacata e tinteggiata. In considerazione del livello di piano sono presenti aperture di modesta entità; l'illuminazione interna è quindi prevalentemente artificiale, ma comunque sufficiente in rapporto alla destinazione dei locali. La pavimentazione, in gres, presenta evidenti segni di usura;
- il piano terra (rialzato), il cui accesso si raggiunge percorrendo una scalinata esterna (presente anche una rampa laterale), è destinato ad autogrill/tavola calda. La superficie espositiva (comprendente anche l'area ristorazione) è di poco inferiore ai 520 mq. L'altezza netta è di circa 3.30 m; l'area aperta all'utenza è controsoffittata. Oltre alla cucina principale, posizionata in corrispondenza della porzione nord-est del piano, è presente una seconda zona destinata alla preparazione delle consumazioni (pizzeria). Il piano è dotato di aperture verso l'esterno che gli conferiscono un buon livello di illuminazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in gres. Lo stato manutentivo interno è nel complesso buono;
- il piano primo, accessibile dalla scalinata (e adiacente ascensore) posizionata nella campata sud-est, è destinato a sala ricevimenti (circa 527 mq) e relativi servizi. L'impostazione costruttiva (presenti solo tre pilastri centrali) garantisce ampi spazi funzionali alle attività svolte nella sala. Il piano ha un'altezza netta di 3.00 m (la sala è controsottuffata, l'altezza è stata ridotta a 2.70 m). La cucina, con relativa dispensa, ha una superficie di poco superiore a 110 mq ed è dotata di un'uscita di emergenza che consente l'utilizzo della scala esterna. Le finiture della sala sono di egregia fattura; il suo stato manutentivo è buono. Le aperture perimetrali garantiscono un livello di illuminazione discreto.

Alle spalle del primo edificio si sviluppa la struttura recettiva, composta da due edifici pressochè speculari a loro volta costituiti da tre corpi sfalsati a formare una C con uno sviluppo marcato in direzione nord-sud. I prospetti dei due livelli fuori terra degli ediifici sono scanditi da una serie di verande. I due fabbricati sono intervallati da un'area di corte sistemata con pavimentazione ed aiuole.

Relativamente all'edificio ovest:

- il piano seminterrato, accessibile mediante quattro rampe esterne (di cui 3 sul fronte est ed una sul lato sud), è destinato a deposito. La superficie interna è di circa 1127 mq; l'altezza netta varia da 3.05 m (corpo sud) a 2.75 m (corpo nord);
- al piano terra sono ubicati i vari servizi dell'attività recettiva: reception ed amministrazione presso il corpo sud, sala ricevimenti nel corpo centrale, sala ristorazione e cucine nel corpo nord. Ai locali si accede mediante scalinate e rampe esterne. Nel dettaglio:
 - la sala colazione ha una superficie di circa 166 mq; è dotata di servizi igienici e locali di servizio;
 - la sala ricevimenti dispone di una superficie di poco maggiore a 380 mq (altezza interna 3.10 m). Si presenta libera da elementi strutturali centrali, in quanto le campate si sviluppano per l'intera luce (circa 13.80 m). Risulta munita di servizi igienici e locali di servizio per il personale. Parte delle verande sul fronte orientale è stata chiusa ricavandone dei locali di servizio;
 - la sala ristorante dispone di una superficie di circa 325 mq; l'altezza utile, al netto

della controsoffittatura, è di 3.05m. Attualmente la superficie comprende le verande laterali (inglobate) ed un ampliamento realizzato a ridosso del prospetto est. La cucina, collocata all'estremità settentrionale dell'edificio, misura circa 103 mq con un'altezza netta di 3.45 m.

- Tutti gli ambienti del piano vantano aperture verso l'esterno che gli conferiscono un discreto livello di illuminazione. La qualità delle finiture dei vari servizi è pressoché costante e di buon livello.

- mediante due vani scala, posti nei corpi nord e sud, ed un ascensore realizzato nella campata di collegamento tra i corpi sud e centrale, si giunge alle camere al piano primo. Le stanze, disposte lungo i lati maggiori dell'edificio, sono servite da corridoi centrali larghi circa 1.80 m. Il modulo e la conformazione delle camere sono stati variati nel solo corpo centrale. Nei corpi laterali la stanza tipo (9 camere doppie per corpo) dispone di una superficie di circa 23 mq; il bagno è ubicato in prossimità dell'ingresso e misura poco più di 3 mq (essendo privo di aperture verso l'esterno si è fatto ricorso all'aerazione forzata). Ogni stanza è dotata di una veranda di circa 12 mq. Le stanze del corpo centrale (12 doppie e 2 singole) si differenziano dalle altre per la posizione del servizio igienico, ubicato a ridosso della parete esterna (quindi dotato di apertura verso l'esterno).

Relativamente all'edificio est:

- il piano seminterrato, accessibile mediante sei rampe esterne (di cui 4 sul fronte ovest ed una sui lati nord e sud), è destinato a deposito. La superficie interna è di circa 1125 mq; l'altezza netta varia da 2.60 m (corpo sud) a 2.70 m (corpo nord);
- ai piani terra e primo sono ubicate le ulteriori camere dell'albergo. La distribuzione delle stanze segue lo stesso schema del piano primo dell'edificio ovest: le medesime, disposte lungo i lati maggiori dell'edificio, sono servite da corridoi centrali larghi circa 1.80 m. La conformazione delle camere ricalca quanto già visto nelle stanze dei corpi laterali dell'edificio ovest. A differenza di quanto illustrato in precedenza, la tipologia di camere è costante nei tre corpi: per ciascun piano sono presenti 9 camere doppie nei corpi laterali, 12 camere doppie e 2 singole nel corpo centrale.

Relativamente alle finiture delle stanze, in numero totale di 96 (32 edificio ovest, 64 edificio est), i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in gres porcellanato; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le camere sono dotate di impianto di climatizzazione; la produzione di acqua calda avviene mediante alcune caldaie a gas poste nelle verande.

In merito allo stato manutentivo generale del complesso edilizio non sono state rilevate particolari criticità. Si fa rilevare che nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata la costante presenza di maestranze incaricate di eseguire attività di manutenzione.



Sub 2 - Edificio ovest, sala ristorante



Sub 2 - Edificio ovest, sala ricevimenti



Sub 2 - Edificio ovest, sala colazione



Sub 2 - Camera tipo



Sub 6 - Autogrill, piano terra



Sub 7 - Sala ricevimenti, piano primo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sub 2/Edificio ovest - Piano seminterrato	1.192,00	x 100 % =	1.192,00
Sub 2/Edificio ovest - Piano terra	1.195,00	x 100 % =	1.195,00
Sub 2/Edificio ovest - Verande piano terra	445,80	x 100 % =	445,80
Sub 2/Edificio ovest - Piano primo	1.195,00	x 100 % =	1.195,00
Sub 2/Edificio ovest - Verande piano primo	445,80	x 100 % =	445,80
Sub 2/Edificio est - Piano seminterrato	1.192,00	x 100 % =	1.192,00
Sub 2/Edificio est - Piano terra	1.195,00	x 100 % =	1.195,00
Sub 2/Edificio est - Verande piano terra	445,80	x 100 % =	445,80

Sub 2/Edificio est - Piano primo	1.195,00	x	100 %	=	1.195,00
Sub 2/Edificio est - Verande piano primo	445,80	x	100 %	=	445,80
Subalterni 6 e 7 - Piano seminterrato	750,90	x	100 %	=	750,90
Subalterni 6 e 7 - Piano terra	750,90	x	100 %	=	750,90
Subalterni 6 e 7 - Piano primo	748,40	x	100 %	=	748,40
corte	5.844,00	x	100 %	=	5.844,00
Totale:	17.041,40				17.041,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio pignorato si compone di immobili con destinazione diversa (commerciale e recettiva) ma realizzati nell'ambito dello stesso intervento edilizio, con tecniche costruttive e finiture pressochè uguali. Ciò che accomuna i beni pignorati è la loro peculiarità nell'ambito immobiliare, non essendo presente sul territorio una quantità sufficiente di alienazioni di beni con destinazione e consistenza simili a quelli oggetto di consulenza da cui poter estrapolare dati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa. Si è ritenuto quindi corretto fare ricorso ad una metodologia di tipo indiretta per la stima dell'intero compendio.

Le metodologie indirette sono attuabili mediante:

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, consentendo di ricercare il valore di capitalizzazione ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;
- un approccio tecnico, ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.

Ulteriori aspetti economici derivanti dalle metodologie indirette citate, sono:

- il valore di trasformazione, considerato nell'eventualità in cui il bene non abbia mercato ma sia suscettibile di trasformazione in un altro che abbia una maggiore appetibilità;
- il valore di surrogazione, considerato quando non sia possibile la trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di fornire le stesse utilità; in tal caso se ne ricercherà il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo, mediante il procedimento del valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, considerato qualora il bene sia parte integrante di un complesso omogeneo e quindi il suo valore dipenda dalla sua condizione di bene accessorio.

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta, tra l'altro, dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

L'utilizzo di un metodo finanziario, basato sul principio per cui il valore di mercato di un'azienda è pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che essa è e sarà in grado di generare, potrebbe non essere nel caso in trattazione la migliore strada percorribile. Infatti la stagionalità della struttura, funzionante esclusivamente nel periodo estivo, impatta sul fatturato e sulla copertura dei costi fissi; di conseguenza, seppur indirettamente, anche sulla valutazione eventualmente effettuata mediante un metodo di questo tipo.

Il procedimento di stima con il cosiddetto costo di riproduzione deprezzato, ampiamente utilizzato (anche dall'Agenzia delle Entrate) per la stima di immobili con elevata peculiarità e discendente dal criterio del valore di surrogazione, appare il più idoneo per formulare un corretto giudizio di stima. Detto procedimento consente di valutare beni immobili partendo dalla constatazione che gli stessi hanno un valore almeno pari al loro costo di produzione.

La determinazione del valore viene operata aggiungendo al valore di mercato del suolo sul quale i beni insistono una somma ottenuta sottraendo dal costo lordo di produzione (ricostruzione a nuovo) di un particolare manufatto, una aliquota che ne tenga in considerazione l'età, l'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale.

Nello specifico, il valore del costo di riproduzione deprezzato del complesso in questione deriverà dalla risoluzione della seguente espressione:

$$Vrd = Vs + [Kpr (1 - D)]$$

Dove:

Vs è il valore di sedime urbanizzato su cui è stato realizzato il bene;

Kpr è il costo di riproduzione a nuovo del manufatto stimato analiticamente mediante un computo metrico estimativo;

D è un coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica e del livello di manutenzione generale del manufatto.

Relativamente al valore di sedime Vs:

- l'importo dichiarato nell'atto di acquisto del terreno, risalente al 20 agosto 1993, è di 4.000.000 di lire (riferito ad un fondo rustico di 2.25.67 ettari con entrostante fabbricato rurale - PT). Volendo effettuare una rivalutazione alla data odierna si ha:

- equivalente in euro di 4.000.000 di lire = 2 065.80 €;
- il coefficiente di rivalutazione determinato sulla base degli indici ISTAT è pari a 1.944;
- l'importo rivalutato è pari a 4 015.92 €
 - l'importo determinato, essendo fuori dai parametri di mercato in quanto troppo basso, non può essere preso in considerazione.

- il terreno ricade in zona agricola ed alla data di dichiarazione in catasto fabbricati degli edifici costituenti il compendio immobiliare pignorato era classificato come seminativo. Per determinare il valore del terreno agricolo si farà ricorso ai dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 in occasione della dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio (in quanto considerati slegati dal valore di mercato: sentenza C.Cost. 181/2011) dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti.

Si precisa che i valori indicati dall'OVA, elaborati con cadenza annuale, vengono elaborati avvalendosi di collaboratori locali sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico. I valori rappresentano valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. Ragion per cui il listino associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli per l'anno 2024 indica per terreni coltivati a seminativo (allegato n. 9) ubicati nel comune di Cassano allo Ionio valori di mercato compresi tra un minimo di 9 000.00 ed un massimo di 19 000.00 euro.

I parametri di stima consigliati per terreni coltivati a seminativo sono i seguenti:

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);

- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app (0.95), grande app (0.90).

Relativamente al terreno in questione, trattandosi di un fondo pressoché pianeggiante (prima dell'intervento) possono essere attribuiti i seguenti coefficienti:

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: buono (1.00);
- forma: regolare (1.00);
- ubicazione: eccellente (1.00);
- ampiezza: medio app (1.00).

e determinato quindi il valore:

$$V = 19\ 000 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 19\ 000 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.9874 ha il valore determinato è di 18 760.60 euro.

A detto importo occorre aggiungere gli oneri di acquisto che, quantificati nel 14% del valore di vendita (imposte di registro 8%, ipotecaria 2%, catastale 1%, spese notarili 2% e oneri di mediazione 1%), corrispondono a 2 626.48 euro.

Inoltre al valore dedotto è necessario sommare quale incidenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi) un importo pari a 10.00 €/mq, che rapportato alla superficie fondiaria corrisponde a 98 740.00 €.

Ne deriva un ammontare di:

$$18\ 760.60 \text{ €} + 2\ 626.48 \text{ €} + 98\ 740.00 \text{ €} = 120\ 127.08 \text{ €, approssimabile } \mathbf{120\ 000.00 \text{ euro.}}$$

Il costo di riproduzione Kpr è dato dalla sommatoria dei seguenti addendi:

1. Ktc - costo tecnico di costruzione;
2. Ou - oneri concessionari (urbanizzazione secondaria e costo di costruzione);
3. Op – oneri professionali (riferiti alla progettazione, direzione lavori ecc.);
4. Of – oneri finanziari per il costo del capitale;
5. P – profitto ordinario al lordo di spese e imposte del promotore immobiliare.

• Determinazione del costo di costruzione

E' stato calcolato analiticamente attraverso una stima sommaria dei costi; dalle ricerche

effettuate sono risultati i seguenti dati (allegato n.9):

1. l’Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Lecco, ha redatto (07/2015) un prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare al biennio censuario 1988/89. Relativamente agli alberghi a quattro stelle è stato stimato un costo di costruzione di 258.00 €/mc, corrispondente a circa 774.00 €/mq;
2. l’Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Milano, ha redatto un prezzario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione deprezzato per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare. Relativamente agli alberghi a quattro stelle, aventi struttura in c.a., è stato stimato un costo di costruzione di 355.00 €/mc, corrispondente a circa 1 065.00 €/mq. Per seminterrati o interrati è consigliata una riduzione del costo variabile tra il 20% ed il 50% in funzione del grado di finitura e della destinazione d’uso;
3. l’Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Reggio Calabria, ha redatto (10/2016) un prontuario dei valori unitari da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E. Relativamente agli alberghi con struttura in c.a. e rifiniture di buona qualità, il valore unitario di mercato al netto dell’area di sedime è variabile da 500.00 € a 800.00 € al mq (valore medio pari a 650.00 €);
4. l’applicativo sviluppato dal CNAPPC (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori) di concerto con CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato dell’Edilizia), messo a disposizione di C.T.U. e C.T.P., in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del D.M. 140/2012, fornisce per alberghi a quattro stelle (classificazione riportata sul sito della struttura - allegato n. 9) da realizzare nel comune di Cassano allo Ionio un costo di costruzione di 917.77 €/mq (di cui il 47.73 % per lavori edilizi, 39.37 % per lavori strutturali, 3.10 % per impianti elettrici, 9.80% per altri impianti).

In considerazione dei citati dati e delle informazioni reperite sul mercato, sono stati ritenuti verosimili i seguenti costi di costruzione:

- Camere, spazi accessori e di servizio per l’attività recettiva, autogrill e sala ricevimenti: 850.00 €/mq;
- Verande e balconi: 250.00 €/mq;
- Locali seminterrati autogrill: 600.00 €/mq (applicata una riduzione del 30% sul costo di costruzione delle camere in considerazione del livello di piano, del grado di finitura e della destinazione d’uso);
- Locali seminterrati albergo: 500.00 €/mq (applicata una riduzione del 40% sul costo di costruzione delle camere in considerazione del livello di piano, del grado di finitura e della destinazione d’uso).

Applicando gli importi indicati alle superfici misurate (allegato n. 9), relative allo stato

legittimo, si ha:

• Sub 2, edificio ovest

piano seminterrato: 1192.00 mq x 500.00 €/mq = 596 000.00 €

piano terra: 1195.00 mq x 850.00 €/mq = 1 015 750.00 €

verande piano terra: 445.80 mq x 250.00 €/mq = 111 450.00 €

piano primo: 1195.00 mq x 850.00 €/mq = 1 015 750.00 €

verande piano primo: 445.80 mq x 250.00 €/mq = 111 450.00 €

totale: 2 850 400.00 €

• Sub 2, edificio est

piano seminterrato: 1192.00 mq x 500.00 €/mq = 596 000.00 €

piano terra: 1195.00 mq x 850.00 €/mq = 1 015 750.00 €

verande piano terra: 445.80 mq x 250.00 €/mq = 111 450.00 €

piano primo: 1195.00 mq x 850.00 €/mq = 1 015 750.00 €

verande piano primo: 445.80 mq x 250.00 €/mq = 111 450.00 €

totale: 2 850 400.00 €

• Subalterni 6 e 7

piano seminterrato: 750.90 mq x 600.00 €/mq = 450 540.00 €

piano terra: 750.90 mq x 850.00 €/mq = 638 265.00 €

piano primo: 748.40 mq x 850.00 €/mq = 636 140.00 €

totale: 1 724 945.00 €

E' necessario inoltre tenere in considerazione un'incidenza di 15.00 €/mq per la sistemazione della corte esterna. Sottraendo dall'area di sedime (9 874 mq) le superfici coperte degli edifici (1640 mq - ciascuno degli edifici identificati con il sub 2, 750 mq - autogrill) si ha una superficie esterna di 5 844 mq. Ne deriva un costo pari a 87 660.00 €.

Ktc totale = 7 425 745.00 € + 87 660.00 € = 7 513 405.00 €

• **Determinazione degli oneri concessori**

Con nota prot. n. 5428 del 2 maggio 2000 il Comune di Cassano allo Ionio ha cominciato i seguenti importi:

• oneri di urbanizzazione primaria: 29 259 469.00 lire pari a 15 111.25 euro;

• oneri di urbanizzazione secondaria: 28 366 807.00 lire pari a 14 650.23 euro;

- contributo sul costo di costruzione: 51 160 204.00 lire pari a 26 422.04 euro.

Avendo già tenuto presente in precedenza dell'incidenza della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria sul valore del terreno, si ritiene di poter scomputare i relativi oneri concessori.

Ne conseguono i seguenti oneri concessori: **41 072.27 euro.**

Si fa presente che una rideterminazione alla data odierna degli oneri concessori da parte del Comune di Cassano allo Ionio potrebbe risultare maggiore di quella effettuata nell'anno 2000. Tuttavia l'incidenza di tale differenza è a giudizio dello scrivente irrilevante rispetto al costo di costruzione del compendio oggetto di trattazione.

- **Determinazione degli oneri professionali**

Possono essere calcolati forfettariamente per una percentuale pari al 7% del Ktc/costo tecnico di costruzione + Ou/oneri di urbanizzazione (venendo le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri concessori), cui vanno aggiunti gli oneri previdenziali e fiscali. Tenuto conto di un costo di costruzione di 7 513 405.00 € e di oneri concessori calcolati in 41 072.27 €, gli oneri professionali saranno pari a 528 813.41 € cui va aggiunto un 26% relativo alla Cassa previdenziale ed all'I.V.A. per un totale di **666 304.90 €.**

- **Determinazione degli oneri finanziari**

Vengono stimati sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale sulla somma di costo di costruzione, oneri concessori e professionali, in ragione del 4%. Essendo:

$$\begin{aligned} \text{Ktc} + \text{Ou} + \text{Op} &= \\ = 7\,513\,405.00 \text{ €} + 41\,072.27 \text{ €} + 666\,304.90 \text{ €} &= 8\,220\,782.20 \text{ €} \end{aligned}$$

Si avrà

$$\text{Of} = 8\,220\,782.20 \text{ €} \times 0.04 = \mathbf{328\,831.29 \text{ €}}$$

- **Determinazione del profitto del promotore**

Al promotore spetta il profitto quale remunerazione del rischio, del coordinamento e della gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione. Avendo stimato il costo di costruzione in 7 513 405.00 €, detto profitto, stimato sinteticamente nella misura del 10% risulterebbe essere di **751 340.50 €.**

Il **costo di riproduzione Kpr** risulta quindi essere quantificato come segue:

- costo tecnico di costruzione: 7 513 405.00 €
- oneri concessori: 41 072.27 €
- oneri professionali: 666 304.90 €
- oneri finanziari: 328 831.29 €

- profitto del promotore: 751 340.50 €
 - **totale: 9 300 953.95 €**

Il **coefficiente di deprezzamento D** è funzione principalmente dell'età dell'edificio e quindi del suo stato conservativo/manutentivo; viene stimato mediante la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), in funzione degli anni di vita trascorsa dalla realizzazione del manufatto e della sua presunta vita utile, così espressa:

$$D = \{[(A + 20)^2] / 140\} - 2.86$$

in cui:

- il coefficiente A deriva dal rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto;
- gli altri valori numerici sono valori fissi desunti dalla pratica professionale.

La presunta vita utile di un fabbricato è stata assunta in 60 anni, come media ponderata dei valori riportati in letteratura oscillanti da 40 a 80 anni.

Si ha quindi:

- anno di effettuazione della stima: 2025
- anno di ultimazione del manufatto: 2001 (rialscio certificato di agibilità)
- anni di vita trascorsa: 24
- anni di vita utile presunta: 60
- $A = (24/60) \times 100 = 40$

$$\begin{aligned} D &= \{[(A + 20)^2] / 140\} - 2.86 = \\ &= \{[(40 + 20)^2] / 140\} - 2.86 = \\ &= \{[(60)^2] / 140\} - 2.86 = 22.85 \% = \mathbf{0.2285} \end{aligned}$$

Il coefficiente da applicare alla formula del costo di riproduzione deprezzato è dunque pari a 0.2285; ritenibile veritiero alla luce dell'età del complesso e del suo stato conservativo e manutentivo generale.

Il **valore del bene** può quindi essere ricavato come segue:

$$Vrd = Vs + [Kpr \times (1 - 0.2285)] =$$

$$\begin{aligned} &= 120\,000.00 \text{ €} + [9\,300\,953.95 \text{ €} \times (0.7715)] = \\ &= 120\,000.00 \text{ €} + 7\,175\,685.97 \text{ €} \Rightarrow 295\,685.97 \text{ € approssimabile a } 7\,295\,000.00 \text{ €} \end{aligned}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	7.295.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.295.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.295.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.).

Il procedimento comparativo diretto per la stima del più probabile valore di mercato dei manufatti in trattazione è certamente da scartare come metodologia di stima, non risultando adatta alla valutazione di immobili caratterizzati da un elevato grado di peculiarità, quali sono gli edifici a destinazione turistico-recettiva. Detto procedimento infatti risulta maggiormente indicato per la stima di immobili presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica. Di fatti, per i fabbricati oggetto di interesse ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazioni di beni simili da cui estrapolare dati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa.

Si è ritenuto quindi di dover fare ricorso a metodologie di tipo indirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Ionio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	17.041,40	0,00	7.295.000,00	7.295.000,00
				7.295.000,00 €	7.295.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 136.802,26**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.158.197,74**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 8.197,74**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.150.000,00**

data 14/08/2025

il tecnico incaricato
Arch. Paolo Tomei