

**Tribunale di Palmi**

**C.T.U. Fallimento [REDACTED] – proc. n. N.18 /2014**

**G.D. dr. Piero Viola**

**Ordinanza nomina CTU 20.05.2015**

**Accettazione incarico 27.05.2015**

**Curatore Fallimentare dr.ssa Grazia Maria Ferraro**

**Sentenza fallimento 16.09.2014**

\*\*\*\*\*

***Relazione Tecnica di Stima***

\*\*\*\*\*

La relazione tecnica di stima si divide in due fasi: prima fase preliminare delle attività peritali consistenti nell'individuazione e identificazione dei beni da stimare, nonché delle relative caratteristiche endogene ed esogene; la seconda fase – risposta ai quesiti del G.D. con valutazione e stima dei beni facenti parte della massa fallimentare.

**Prima fase**

**Svolgimento delle operazioni peritali**

\*\*\*\*\*

L'incarico allo scrivente CTU da parte del **G.D. dr. Piero Viola** veniva conferito in data 18.05.2015, mentre l'accettazione ed il giuramento avvenivano il 27.05.2015, l'incarico conferito concerne il seguente quesito

*“ 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili acquisiti al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano numero interno,*

Fallimento [REDACTED] – G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

- caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni;
- 2) acquisisca la documentazione relativa ai beni ed alla sua titolarità e, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare”;
- 3) accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 4) indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi del d.p.r. n.380 del 2001 (T.U. dell’edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 6) stabilisca se l’immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla pubblicazione della sentenza di fallimento, indicando l’eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data del rilascio o comunicando l’esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7)indichi l’esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l’eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l’assegnazione dell’abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore con il l criterio di stima usato;

\*\*\*\*\*

Fallimento [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

Accettato l'incarico come sopra esposto, si è proceduto ad eseguire una preliminare disamina della documentazione fornita da parte del Curatore Fallimentare Dr.ssa Grazia Maria Ferraro, in quanto risultavano carenti gli atti presenti nel fascicolo del fallimento. Tale ricostruzione degli incartamenti forniti dal Curatore è finalizzata, sia per quanto riguarda la ricostruzione e identificazione puntuale dei beni facenti parte della massa fallimentare da mettere in vendita, ed indicati nella nomina a Ctu dello scrivente, nella quale veniva richiesto "la stima del complesso alberghiero acquisito dalla procedura fallimentare (sito alla località Croce di Magara in Spezzano Piccolo -CS)", sia per contenere le spese, inerenti l'acquisizione di documenti da reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ex UTE), Comune di Spezzano, etc.-. Inoltre, occorre fare da subito delle precisazioni per quanto riguarda le richieste di proroga avanzate per il deposito della relazione di stima, in quanto dovute alla poca chiarezza della documentazione fornita allo scrivente, che ha reso difficoltosa la ricostruzione dei vari passaggi nel tempo dei beni della Pegaso, ed in particolare: la cessione e divisione della proprietà dell'intero complesso immobiliare (passaggio da una società ad un'altra della proprietà del complesso alberghiero) all'attuale società Pegaso srl, proprietaria; cessione in tempi diversi di alcuni appartamenti facenti parte del complesso alberghiero; frazionamento dell'intera proprietà della società Pegaso composta dall'albergo e da villette, quest'ultime formate da diverse tipologie edilizie (monolocali, bilocali, etc.) e poste all'interno del medesimo lotto (come si evince dalle planimetrie -allegato n.1 e n.1a ,e dalla mappa catastale all. n.1b). Infine, la gestione dell'albergo Croce di Magara concesso in locazione dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED] (che attualmente lo gestisce) per un canone annuo pari ad €60.000,00 (quota riferita all'Albergo, su questo si dirà nel prosieguo), con durata del contratto di anni a partire dal mese dal 18 Luglio 2008 (data firma del contratto) e con scadenza 18 Luglio 2017, nonché la costituzione di un condominio ad hoc che gestisce i servizi (luce, pulizie interne ed esterne, etc.) dell'albergo Croce di Magara e delle villette. Dopo questa

doverosa e breve cronistoria, di seguito si indicano la documentazione fornita al fine di identificare e determinare sia la massa fallimentare, sia gli elementi utili per rispondere ai quesiti del G.D., sia per giungere alla stima dei beni da porre in vendita.

Documentazione controllata ed utilizzata:

- Planimetrie aggiornate del complesso Alberghiero Croce di Magara (albergo, garage coperto, campi da tennis, parcheggi esterni, etc.) facente parte della massa fallimentare;
- Concessioni edilizie rilasciate, collaudi, agibilità, stralci planimetrici dello strumento urbanistico vigente, etc.,
- Planimetrie e visure catastali;
- Visure ipocatastali (titolo di proprietà), etc.;
- Perizia esecuzione immobiliare (beni da escludere dalla massa fallimentare);

Sulla scorta di detta documentazione, nonché delle visure catastali ed ipocatastali effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (identificazione catastale, titolo di provenienza del bene del fallito), concessioni edilizie, collaudi, certificato di destinazione urbanistica, etc. (presenti nella documentazione inviata), lo scrivente si è recato in località Croce di Magara riscontrando sul posto la coincidenza tra i progetti approvati con lo stato dei luoghi, al fine dell'espletamento dell'incarico affidato.

\*\*\*\*\*

### Seconda fase

**Risposta ai quesiti del G.D. DR. Piero Viola**

\*\*\*\*\*

### Risposta al quesito del G.D. N.1

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

Descrizione stato dei luoghi e degli immobili acquisiti al fallimento

Premessa

Gli immobili che di seguito vengono descritti si riferiscono al fallimento della società [REDACTED] quali sono stati identificati dopo i dovuti accertamenti ed una breve ricostruzione fatta dallo scrivente al fine di determinare la massa fallimentare (come indicato in precedenza). Risultano provenienti dalla cessione del ramo Aziendale della Società " [REDACTED] " alla società [REDACTED], giusto atto del [REDACTED] dell'8 Agosto 2001 Rep n. 94558 raccolta n. 20178, registrato a Belvedere Marittimo il 22.08.2001 al N. 989 serie 1/V (atto presente nel fascicolo del fallimento, di cui è stata fornita copia al sottoscritto da parte del Curatore fallimentare dr.ssa Grazia Maria Ferraro- che viene allegato alla presente quale all.n.6). Il notaio è intervenuto all'Assemblea Straordinaria Totalitaria alla quale erano presenti i Signori: [REDACTED] [REDACTED] imprenditore, [REDACTED] nella sua qualità di amministratore unico della Società immobiliare [REDACTED] [REDACTED] iscritta alla Camera di Commercio di [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di liquidatore e legale rappresentante della società per azioni "[REDACTED]", in liquidazione, con [REDACTED] [REDACTED] In detta Assemblea veniva deliberato (per la parte che riguarda il fallimento [REDACTED] ...dichiara di conferire di conferire, come conferisce, nella società [REDACTED] che, in persona come sopra, accetta il ramo di azienda in Spezzano Piccolo alla località Croce di Magara, inteso nella sua organica unità industriale, economica e finanziaria, comprendente immobili, impianti, macchinari,.....nonché ogni altro elemento inerente al ramo di azienda

conferito, il tutto come indicato nella relazione di stima... Sono in particolare, oggetto del conferimento:

**1) la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in Comune di Spezzano Piccolo così descritti e coerenzati:**

**A) struttura turistica – ricettiva alla località Croce di Magara, costituita da tre corpi di fabbrica..**

... Detta struttura confina con strada di lottizzazione, con fiume Neto.....ed è riportata in catasto **al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al Sub 36, dal Sub 38 al Sub 52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75, dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92,94,95, dal Sub 97 ai Sub 157,159 e 160.....** la

struttura sopra descritta, sono stati realizzati in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732;

**B) numero 12 villette alla località Croce di Magara, di cui due bifamiliari e dieci quadrifamiliari, elevantesi tutte a due piani fuori terra e sottotetto, meglio descritte, nella loro consistenza, nell'allegata relazione di stima....**

**C) due corpi di fabbrica in corso di costruzione alla località Croce di Magara ad un unico piano unico seminterrato da destinare , una volta ultimati, ad autorimessa o parcheggio coperto.... ha una superficie di metri (duemilatrenta).... La società [REDACTED] in persona come sopra dichiara che la costruzione di detti corpi di fabbrica è stata iniziata a seguito di concessione edilizia n.11 rilasciata in data 11.9.1191 e successiva variante;**

**D) piccolo appezzamento di terreno alla Località Fallistro, ricadente in zona sottoposto al vincolo di non edificazione... - 2) la piena ed esclusiva proprietà di impianti, macchinari ed attrezzature**

*ed in particolare di tutti gli arredi e corredi, macchinari ed attrezzature dell'Hotel e Residence [redacted] esistenti nelle cucine, nel bar, nel ristorante, nelle camere a servizio della clientela, negli uffici e nella direzione, delle varie sale, nella discoteca e nella hall, il tutto per come dettagliatamente indicato ed elencato nella relazione di stima. Le società conferente, in persona come sopra, dichiara che il ramo di azienda viene conferito nella sua attuale consistenza, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti..... I comparenti espressamente esonerano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza..... Scritto parte da me a mano e parte da persona di mia fiducia con mezzo meccanico, occupa nove pagine di tre fogli.....”.*

Dall'atto del notaio e dei relativi allegati, si evince in maniera palese che la società [redacted] aveva acquisito gli immobili **A, B, C, D**, sommariamente elencati (meglio descritti nell'atto notarile presente nel fascicolo del fallimento).

Con contratto di locazione alberghiera del 15 Luglio 2008, n. 1738, e regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (come emerge dal fascicolo in atti del fallimento- allegato n.6b) ai sensi della Legge n.392/1978, veniva dato in locazione l'intero complesso immobiliare formato [redacted] e dalle 12 Villette (si evince che nel contratto vengono indicate n.11 villette- sopra descritte) da parte della [redacted] alla società [redacted] [redacted], per la durata di anni 9 (come indicato all'art.2 del contratto), con un canone di locazione annuo stabilito in **€.120.000,00** iva compresa, da pagarsi in rate mensili anticipate di **€.10.000,00** iva compresa

Successivamente, con Atto di Scissione del 29.11.2010 (all.n.6a) - (Atto del [redacted] [redacted] Rep. 116.472 Raccolta 30.824 – Adempimento Unico Agenzia delle Entrate di Palmi del 7.12.2010 n. 2708 Serie 1/7), la società [redacted] cedeva a sua volta alla società beneficiaria [redacted] gli immobili (indicati sopra con la lettera C) relativi al “residence” (costituito dalle

12 Villette) oltre a n.3 camere facenti parte della “casa albergo” (precisamente gli appartamenti identificati dalle particelle sub 75, 86 e 103) ed il terreno sito in località Fallistro (indicato con la lettera **D**); inoltre, venivano scissi tutti gli impegni verso terzi afferenti l’attività del “residence” (preliminari di vendita delle villette, anticipi multiproprietà [redacted] etc.). Infine, a corredo dell’Atto di Scissione, venivano allegati i seguenti documenti: **A)** Statuto società [redacted] **B)** Statuto società [redacted], **C)** Situazione patrimoniale del ramo di azienda scindendo; **D)** Elenchi preliminari di vendita oggetto di scissione; **E)** Elenco degli immobili oggetto della scissione (anche qui per maggiori dettagli sull’atto di scissione si rimanda agli atti presenti nel fascicolo del fallimento).

Con successivo atto aggiuntivo del 5 Gennaio 2012, ad “*Addendum a contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera*” (art.27 L.27.07.1978 N.392), veniva sottoscritto, tra la società [redacted] e la società [redacted], una revisione del canone di locazione in considerazione della sopravvenuta crisi economica – finanziaria (come indicato nella premessa dell’atto de quo del fascicolo del fallimento), per cui veniva stabilito che “...*il precedente canone di locazione annuo concordato non può essere economicamente più sostenuto dal conduttore*”. Con l’accordo delle parti sopra indicate “...*convengono e stipulano ulteriormente quanto segue*”:

- 1) *il canone di locazione alberghiera..... per un importo complessivo di €.150.000,00 annui , iva compresa veniva ridotto ad €.100.000,00 annui, iva compresa.*
- 2) *il suddetto nuovo importo del canone, pagabile in rate mensili anticipate, avrà effetto a partire dal mese di gennaio 2010 ed eventuali importi già fatturati dovranno essere adeguati a quanto oggi sottoscritto.*
- 3) *Per quanto riguarda gli altri punti sopra richiamati contratti di locazione, gli stessi rimangono invariati e confermati.*



4) La [redacted] fa inoltre, presente al Conduttore che, in data 15.03.2011, è stato sottoscritto un atto di scissione (All.to A) mediante attribuzione di parte del proprio patrimonio alla società [redacted] (atto di scissione citato in precedenza).....

5) Atteso quanto sopra, [redacted] subentra nel contratto di locazione relativo ai beni alla stessa scissi incasserà, per quanto di sua competenza e dal momento della scissione, la somma di €40.020,00 annui iva compresa, pagabili in rate mensili anticipate pari ad €3.335,00, iva compresa.

6) Per gli stessi motivi, [redacted] intestataria dei beni immobili alla stessa intestati a seguito della indicata scissione, incasserà, per quanto di sua competenza e dal momento della scissione, la somma di €60.000,00 annui iva compresa, pagabili in rate mensili anticipate pari ad €5.000,00 iva compresa...”

Sempre dalla consultazione della documentazione inviata dall'amministratore Unico della società [redacted] consistente in un elenco ed una planimetria d'insieme di n.23 camere dell'albergo, che sono di proprietà di terzi in quanto non inserite nell'atto di trasferimento di ramo d'azienda [redacted] dell'8 Agosto 2001 (atto del [redacted]), le stesse sono quelle identificate catastalmente foglio 17 part. 282 sub. 10, 11, 19, 29, 53, 54, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 88, 92, 93, 96 e sub 103 cat.A/2 (come meglio si evince dallo schema grafico planimetrico allegato – all.n.2 aggiungere, piano terra, e autorimessa). Dalla consultazione dell'atto di scissione, lo scrivente ha verificato che le suddette 23 camere non fanno parte dei beni conferiti alla [redacted] pertanto di seguito si riportano: a) le camere di proprietà della società [redacted] le camere di proprietà di terzi:

a) Camere dell'Albergo di proprietà [redacted] identificate catastalmente *al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al Sub 36, dal Sub 38 al Sub*

*52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75, dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92, 94, 95, dal Sub 97 ai Sub 157, 159 e 160;*

*b) Camere dell'Albergo di proprietà di terzi identificati catastalmente al foglio 17 part.282- sub. 10, 11, 19, 29, 53, 54, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 88, 92, 93, 96 e sub 103.*

Oltre le 23 camere escluse dalla proprietà [redacted] sopra indicate, occorre escludere ulteriormente altre 2 camere in quanto vi è in corso l'esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Cosenza, procedimento n.96/12 R.G. Es., promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Cittanova nei confronti della [redacted] guardante come detto in precedenza n.2 camere [redacted] identificate catastalmente al foglio 17 mappale 282 part. sub159 (camera composta da n. 2 vani) e sub 160 (composta da n. 3 vani), come meglio si evince dallo schema grafico planimetrico allegato (all.n.2). Pertanto, sono 28 complessivamente le camere sopra richiamate che verranno escluse dalla massa fallimentare e identificate catastalmente al foglio 17 part.282- sub. 10, 11, 19, 29, 53, 54, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 88, 92, 93, 96 e sub 103, sub 159 e sub160, ed evidenziate nello schema grafico planimetrico (all.n.2)

Infine, sempre dalla documentazione consegnata da part. [redacted] [redacted] del Curatore fallimentare, è emerso che la Procura della Repubblica di Palmi il 14.0.2012 ha eseguito un sequestro preventivo [redacted] come si evince dall'iscrizione ipotecaria), affidando ad un tecnico esterno (anno 2013) una stima di tutto il complesso immobiliare (Albergo e Residence).

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, i beni di cui è composta la massa fallimentare (fallimento [redacted] individuati dallo scrivente dagli atti sopra citati, nonché dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, sono:

A) Complesso alberghiero della Struttura turistica come meglio si evince dallo schema grafico planimetrico allegato (all.n.2) ricettiva "Casa Albergo" a tre piani fuori terra, oltre un parziale

piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento, piscina, impianti, etc., sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS), più precisamente in località Croce di Magara, identificata catastalmente al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al Sub 36, dal Sub 38 al Sub 52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75, dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92,94,95, dal Sub 97 ai Sub 157. Il complesso immobiliare risulta essere stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.1987; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732.k

B) Autorimessa o parcheggio coperto, asservito al complesso alberghiero ad un piano seminterrato, con soprastante struttura sportiva, giusta concessione edilizia n.11 rilasciata in data 11.9.1991 e successiva variante.

Oltre agli immobili sopra indicati, fanno parte della massa fallimentare l'area esterna dell'albergo attrezzata a verde, parcheggio, strade, etc.; di tutti i beni sopra sommariamente indicati si relazionerà in maniera approfondita nel prosieguo della presente descrizione. Terminata la premessa finalizzata alla determinazione della massa fallimentare, si procede con la descrizione dello stato dei luoghi, partendo dall'inquadramento territoriale.

\*\*\*\*\*

### **Inquadramento territoriale del complesso Alberghiero**

Il terreno ed i fabbricati facenti parte la massa fallimentare si trovano situati nel Comune di Spezzano Piccolo (CS), più precisamente nell'altopiano della Sila Grande, in località "Croce di Magara", posta a quota 1375 mt sul livello del mare (la quota massima della [redacted] a [redacted] raggiunge [redacted] mt, posto a poca distanza da Croce di Magara), quindi in posizione

Fallimento [redacted] G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti - Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

invidiabile (nel cuore della Sila Grande), ed a circa 3 Km dalla famosa località sciistica di Camigliatello Silano (prima stazione sciistica di sport invernali della Calabria con impianti di risalita di ultima generazione). Si mette in risalto che la località turistica di Croce di Magara risulta tra i posti più caratteristici e suggestivi della Calabria, essa fa parte del Parco Nazionale della Sila, la cui estensione risulta di circa 74.000,00 ettari; il Parco è stato istituito nel 1997 con legge n. 344, quando in Italia si cominciò seriamente a parlare di Aree naturali protette. Al suo interno, il Parco nazionale della Sila custodisce uno dei più significativi sistemi di biodiversità, il simbolo del Parco è il lupo, specie depredata per secoli e fortunatamente sopravvissuta fino al 1970, anno in cui venne istituita una legge a favore della sua salvaguardia. L'Ente parco grazie alla conservazione dell'ambiente naturale e del paesaggio e alle numerose iniziative, ha portato la Sila nella rete mondiale dei siti di eccellenza dell'Unesco. Questo riconoscimento si deve per la peculiarità della sua flora (i pini ultracentenari, noti come **“giganti della Sila”**) e della sua fauna (i lupi, la volpe, la puzzola, la martora, il gufo, ed altre specie) che contraddistingue questa parte degli Appennini. I pini ultracentenari fanno parte della Riserva Naturale Biogenetica del Fallistro (posta circa un chilometro da Croce di Magara), la quale, come detto in precedenza, è un'area protetta ed è considerata tra i boschi più vecchi d'Italia, destinata allo studio, alla ricerca e alla conservazione genetica del pino laricio, che risulta essere la specie dominante sul pioppo tremulo, sul faggio e sull'acero montano. Si stima che la pineta sia stata impiantata circa 350 anni fa, tra il 1620 e 1650; le piante più vecchie, costituiti da 52 pini laricio e 7 aceri montani, sono stati numerate e classificate (di ognuno vengono riportate età e dimensioni), i diametri del loro fusto, misurati a 130 cm dal suolo, sono compresi tra i 71 e i 187 centimetri; l'altezza media di queste piante è di 35 metri, alcune sfiorano i 43 metri, da qui il nome di “giganti della Sila”). La visita a piedi di quest'area protetta della riserva naturale, per poterne ammirare la bellezza naturale, è consentita nei mesi compresi tra giugno e ottobre, lungo un percorso obbligato. A queste bellezze naturali, occorre

aggiungere i laghi artificiali presenti nel Parco, i quali sono incastonati tra le morbide dorsali delle montagne (che in primavera –estate riflettono l'ombra dei pini), tra cui il lago Ampollino, che è il più alto in quota dei tre grandi invasi artificiali della Sila, posto a 1.271 metri (che ha una capacità di 68 milioni di metri cubi di acqua), la natura rigogliosa che rigonfia le sue sponde lo ha in breve tempo trasformato in un vero e proprio gioiello naturale, adatto sia al turismo estivo (dove sono presenti anche gli impianti acquatici per il turismo estivo), che a quello invernale (quando si ghiaccia si può tranquillamente pattinare). Altra peculiarità riguarda l'aria che si respira. Infatti, dai recenti studi effettuati, risulta l'aria più pulita di Europa, dato emerso dalle analisi di recente eseguite (attraverso dei campionamenti dell'aria utilizzando appositi filtri che trattenevano la polvere, i quali sono stati osservati sotto un microscopio elettronico a scansione, dotato di un sensore di microanalisi a raggi X che ha permesso di identificare i granelli di polveri sia per la morfologia che per la composizione chimica) che hanno rilevato scientificamente che l'aria presente in quell'area è addirittura più pulita di quella delle [redacted] vicino al Polo Nord. Infine, si evidenzia che per questa peculiarità di aerea protetta, oltre ad essere stata attrezzata con l'impiantistica all'avanguardia indicata in precedenza, è stata ripristinata da qualche anno la vecchia linea ferroviaria di "Ferrovie della Calabria", con il ritorno dei Treni turistici a vapore (il "Treno del Parco") con l'utilizzo delle vetture storiche, che partendo dalla stazione di Cosenza Vecchia di [redacted] raggiunge nel suo percorso la Stazione di Camigliatello. Questo intervento di ripristino della vecchia linea ferroviaria ha trasformato il territorio della Sila ad una piccola Svizzera calabrese, mantenendo il paesaggio e consentendo ai turisti nel suo percorso di ammirarne il territorio, dalle indubbe bellezze naturalistiche. Nessuno avrebbe immaginato che la vecchia ferrovia con treni a vapore che doveva portare fuori dall'isolamento alla fine degli anni 20 i piccoli centri silani, sarebbe tornata di primaria necessità quale volano di crescita e di benessere di un intero territorio, che consentirà di fare conoscere questa realtà in tutto il mondo. Questi grossi

investimenti europei nel territorio hanno fatto aumentare le presenze di turisti (italiani e stranieri) sia nel periodo estivo che invernale, per cui sono state realizzate molte strutture di ospitalità (sempre nel rispetto della natura e del paesaggio), quali: Alberghi, Villaggi Turistici, Residence, Camping, etc., tra cui l'Albergo Magara. Pertanto, appare evidente il valore che assumono i beni della massa fallimentare per la posizione in cui si trovano, essendo inserito il complesso alberghiero, a carattere turistico-ricettivo, in un circuito importante del turismo mondiale (portale turistico della Regione Calabria, etc.). Inoltre, si mette in evidenza la facilità di raggiungimento della località Croce di Magara con l'automobile, sia dalla zona Tirrenica che ionica. Precisamente, per chi viene dalla zona tirrenica (autostrada), uscendo da Cosenza per arrivare in Sila si percorre la Strada Statale Silana e la SS 107 Paola-Crotone (collegamento costa tirrenica – ionica) in direzione Crotone con l'uscita Croce di Magara (come meglio si evince dall'allegato stradario n.1e). Sempre da Cosenza, si può raggiungere il Parco Nazionale della Sila su rotaie su tipici treni a vapore (indicati in precedenza), partendo dalla stazione di Cosenza Vecchia, in piazza Matteotti, raggiungendo la Stazione di Camigliatello, come già evidenziato si avrà la possibilità di fare una gita su un treno a vapore che offrirà un'esperienza meravigliosa ai viaggiatori soprattutto con i paesaggi invernali, completamente innevati. Invece, dalla parte Ionica si può arrivare uscendo dalla Statale Ionica, si imbecca da Crotone la SS.107 Crotone – Paola con l'uscita Croce di Magara. L'inquadramento territoriale della posizione dell'Albergo serve ad evidenziare le caratteristiche estrinseche utili alla stima dei beni de quo di cui si dirà nel prosieguo.

\*\*\*\*\*

### **Descrizione generale del complesso Alberghiero Croce di Magara**

Il complesso alberghiero del [REDACTED] classificato tre stelle (seconda categoria) quindi livello medio, come detto in precedenza si trova ubicato nel Comune di Spezzano Piccolo (CS), più precisamente in località [REDACTED] Via Fallistro, ad esso si accede da n.2 ingressi della

Falliment [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

Strada SS 107 Paola –Crotone, il primo posto sul lato est, che conduce direttamente al [REDACTED] [REDACTED] costituito dalle villette singole, mentre il secondo attraverso il tratto della strada comunale Fallistro conduce all'area esterna dell'albergo. Inoltre, la viabilità interna dell'intero lotto consente di spostarsi facilmente dall'Albergo al residence, all'autorimessa di utilizzo esclusivo dell'albergo, alle aree attrezzate per lo sport a verde, servizi presenti, etc. (come meglio si evince dalla planimetria all. n.1a). Il lotto di terreno su cui sorge l'albergo occupa una superficie di circa mq.12.900,00, immerso nel verde composto da alberi, prati verdi, passaggi pedonali, centrale termica, cabina elettrica, etc., di cui circa mq. 520,00 sono adibiti a parcheggio all'aperto; mq. 2.450,00 circa sono occupati dai 3 corpi di fabbrica dell'Albergo, una piccola parte dalla strada privata interna ed il resto da alberi prati verdi per circa mq.9.930,00(come meglio si evince dalla foto area all.n.1c e servizio fotografico – all.n.3 foto n.1,2 e 3). L'edificio che ospita l'albergo, con tipologia edilizia a "Stecca", risulta a tre piani fuori terra ed un piano mansardato, oltre un piano interrato quest'ultimo realizzato nel corpo di fabbrica di fabbrica "C", come si evince dalla planimetria (allegato n.1d), e copertura a tetto a falde con manto costituito da pacchetto isolante in lamiera grecata. I tre corpi di fabbrica sono separati tra di loro da un giunto tecnico e impostati a quote diverse in maniera da seguire l'andamento del terreno che è a giacitura degradante verso est. La struttura portante dei fabbricati è in cemento armato sia in fondazione che in elevazione del tipo tradizionale gettati in opera, costituita da telaio spaziale di travi e pilastri solidali tra di loro e copertura a tetto a falde inclinate sempre in cemento armato. I solai sia intermedi che di copertura sono in travetti prefabbricati sempre in c.a. precompresso misto in laterizi e calcestruzzo con soletta collaborante dello spessore di cm 5,00 e con altezza complessiva di cm.21; le murature di tamponamento e tramezzature in muratura di mattoni forati. Il garage o Autorimessa ad un piano fuori terra risulta realizzato con la stessa tecnica in cemento armato sia in fondazione che in elevazione del tipo tradizionale gettati in opera, costituito da telaio spaziale di

travi e pilastri solidali tra di loro, sulla copertura piana sono stati realizzati delle strutture sportive (campi da tennis, etc., come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.3 – foto n.4 ingresso Autorimessa, n.5 foto campi polivalenti). L'albergo, ricade in zona "BT" (Zona di Completamento Turistico) in Zona "AUC" – Ambiti urbani consolidati – Territorio Urbanizzato – Articolazione – Destinazioni d'uso – Interventi ammessi – Generalità del Piano Strutturale Comunale (come si evince dallo stralcio planimetrico e dalle norme di attuazione allegato n.4). L'albergo e il garage sono stati realizzati in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732; inoltre, sono stati rilasciati dall'Ente Comune e dagli Enti preposti i seguenti atti autorizzativi (all.n.4a):

- Nulla Osta paesaggistico e/o autorizzazioni per eventuali vincoli;
- Deposito ex Genio Civile art.4 e art.5 (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Relazione a Struttura Ultimata (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Collaudo Statico (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Certificato di agibilità/ abitabilità;
- Certificato di Prevenzioni Incendi (VV.FF.)
- Dichiarazione di conformità di legge degli impianti installati a servizio della struttura alberghiera;
- Verbali di verifica impianto di messa a terra.

Infine, è stato rilasciato da parte del Comune di Spezzano Piccolo in data 20 Febbraio 2015 Certificazione attestante, ".... *relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio Comunali e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori..*". Certificazione,

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



dalla quale si evince che non vi sono abusi edilizi, detta certificazione è stata fornita da parte del Curatore Fallimentare e che si allega alla presente (allegato n.4b). L'albergo ed il Garage facenti parte la massa fallimentare risultano identificati catastalmente rispettivamente, l'Albergo, al N.C.E.U. del Comune di Spezzano Piccolo al foglio 17, particella 282 – sub da 1 a 9, da 12 a 18, da 20 a 28, da 30 a 36, da 38 a 52, da 55 a 58, da 64 a 70, da 72 a 75, da 80, a 87, da 89 a 92, 94, 95, da 97 a 157, 159 e 160 (di cui si allegano le planimetrie catastali e le visure – allegato n.5), da essi vanno esclusi dalla massa fallimentare le seguenti camere o appartamenti:

Il Garage o Autorimessa è identificato N.C.E.U. al sempre a foglio 17 particella n.763 sub. 1, 2, 3, 4. (di cui si allegano le planimetrie catastali e le visure – allegato n.5)

Il lotto di terreno dove sorge il complesso alberghiero confina a Nord con la Strada Comunale Via Fallistro e con la SS.107 Silana-Crotonese; a Sud con il fiume Neto, ad Est con altre Ditte ([REDACTED] [REDACTED]), ad Ovest con le Villette della [REDACTED] proprietà ceduta con atto di scissione del 29.10.2010 indicato in precedenza).

\*\*\*\*\*

### **Descrizione piano Terra dell'Albergo corpo di Fabbrica "A"**

Come detto in precedenza l'albergo si compone di n. 3 corpi di fabbrica, distinti rispettivamente corpo di Fabbrica "A", "B" e "C"; l'ingresso principale all'Albergo posto nel prospetto principale è ubicato nel corpo di fabbrica "A", al quale si accede dall'esterno attraverso apposito tunnel prefabbricato che, partendo dalla strada privata, attraversa la parte scoperta antistante l'albergo (evitando ai clienti dell'albergo di bagnarsi nei periodi di pioggia o neve), come meglio si evince dal servizio fotografico e dalla planimetria (all.n.3 foto n.2 planimetria all.n.1a e n.1d). Dall'ingresso principale si accede direttamente alla hall dell'albergo dove vi è la reception, la zona d'attesa, gli uffici amministrativi, la direzione le cabine telefoniche, il tutto risulta arredato in ogni sua parte (bancone reception, divanetto, sedie,etc.), la Hall misura circa mq.120,00. A sinistra

rispetto all'ingresso principale vi è un'ampia sala ristorante che misura circa mq.530,00, la quale risulta avere sul lato prospiciente la facciata principale delle porte finestre (vetrate), mentre su lato opposto (lato interno) delle finestre a nastro, per cui risulta bene illuminata con luce naturale, dotata di servizi igienici con antibagno distinti per sesso; infine, la sala ristorante risulta arredata con tavoli sedie, tende, vettovaglie, etc (come meglio si evince dalla foto n.5). A fianco del ristorante vi è un'ampia cucina, dotata n. 3 dispense, ed un proprio servizio igienico con antibagno distinto per sesso, anche la cucina risulta bene illuminata con luce naturale e comunica direttamente con l'esterno, anche il locale cucina risulta arredato e completo in ogni sua parte, misura complessivamente circa mq.100,00. L'intero piano del corpo "A" risulta avere un'altezza utile  $h = \text{mt.}3,18$  circa, e misura circa mq.750,00, le pareti interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco tradizionale e tinteggiati con pittura trasparenti, la zona di maggiore rappresentanza del piano Hall -reception è rifinita con stucco veneziano e con parziale zoccolatura in legno di rovere, anche il ristorante i pilastri risultano rivestiti parte in legno di rovere e parte in mattonelle colorate, anche le pareti hanno la zoccolatura in legno di rovere (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.3 – foto n.6). I pavimenti sono in piastrelle monocottura tipo "cotto", i bagni sono rivestiti con mattonelle di maiolica. Gli infissi esterni del piano terra sono in lega di alluminio di colore scuro e vetri antisfondamento, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrico-sanitario, elettrico, impianto telefonico, riscaldamento, di sicurezza, antincendio, etc., sono realizzati sotto traccia, inoltre vi sono l'impianto fognante per il trattamento delle acque reflue, un impianto di riserva idrica fornito di gruppo di spinta, il gruppo elettrogeno per le emergenze. Tutti gli impianti sopra descritti rispondono alla normativa vigente, come dalle certificazioni sopra indicate; infine il complesso alberghiero dispone di una propria cabina elettrica, di una centrale termica, etc.- Lo stato manutentorio al momento del sopralluogo risulta buono. Il piano (come detto in precedenza) risulta identificato catastalmente al foglio 17 particella

282 sub 3 categoria C/1 classe unica, questa puntualizzazione viene fatta in quanto la sala ristorante unitamente alla cucina, disponendo di propria entrata indipendente con l'esterno (porte finestre) può essere alienato per la vendita separatamente dal resto del complesso alberghiero, in quanto a parere dello scrivente sarebbe meglio porla in vendita separatamente sul mercato, quale ristorante e sala ricevimenti, ma su questo punto si dirà nel prosieguo.

\*\*\*\*\*

### Descrizione piano Terra dell'Albergo corpo di Fabbrica "B"

Al corpo di fabbrica "B" si accede sia dall'esterno parte posteriore dell'albergo attraverso la viabilità interna (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1 e n.1a), sia dall'interno sempre dalla zona Hall dell'albergo. Il corpo dio fabbrica "B" risulta posto a destra rispetto all'ingresso principale, mentre tra i due corpi di fabbrica ("A" e "B"), e quindi in posizione centrale, vi sono il corpo scala ed uno degli ascensori che portano salendo verso l'alto ai piani superiori dei due corpi di fabbrica ("A" e "B") dove vi sono le varie camere dell'albergo. Scendendo invece pochi gradini verso il basso e attraversando un piccolo corridoio si arriva al corpo di fabbrica "B", (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d).Questo corpo di fabbrica "B" ospita i seguenti locali: un'ampia sala Bar posta in posizione baricentrica, con i pilastri che risultano (come nel corpo "A") rivestiti parte in legno di rovere e parte in mattonelle colorate, arredata con tavolini, etc., le porte finestre della sala sono prospicienti sulla facciata principale, sulla parete opposta vi sono le finestre a nastro, una saletta per piccoli convegni, bene rifinita ed arredata, con porte finestre che conducono direttamente all'esterno, una sala biliardo anch'essa arredata, una saletta TV arredata, la sala mini club per i bambini attrezzata con giochi,etc., un stanza uffici, un deposito; anche questo corpo di fabbrica dispone di servizi igienici dotati di antibagno e suddivisi in uomini e donne (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d e dal servizio fotografico all.n.3 foto n.8, 9, 10, e 11). L'intero piano del corpo "B" risulta avere un'altezza utile  $h = \text{mt. } 3,40$  circa e misura circa mq. 850,00. Gli

impianti e le finiture interne sono come quelli descritti in precedenza del corpo di fabbrica "A". Lo stato manutentorio risulta buono. Detto corpo di fabbrica risulta identificato catastalmente al foglio 17 particella 282 sub 2 categoria C/1 classe unica ed occupa una superficie di circa 850,00 mq.; l'intero piano terra del corpo "B" può essere alienato separatamente dal resto del complesso alberghiero, in quanto potrebbe essere utilizzato con piccoli interventi per diverse attività commerciali (ad esempio : mini market, sala convegni, etc.), oppure per altro, ma su questo punto si dirà nel prosieguo.

\*\*\*\*\*

### **Descrizione piano Terra dell'Albergo corpo di Fabbrica "C"**

Il corpo di fabbrica "C" risulta posto in prosecuzione del corpo "B" e separato dallo stesso dal secondo corpo scala e dal 2 ascensore, che conducono sia ai piani superiori da una parte, e dall'altra scendendo pochi gradini ed attraversando un piccolo corridoio al corpo di fabbrica "C", mentre dall'esterno si accede a questo corpo di fabbrica sia dalla parte posteriore dell'albergo, sia dal parte posteriore, attraverso la strada privata interna al complesso immobiliare descritta in precedenza (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d).Questo corpo di fabbrica ospita i seguenti locali: la zona discoteca arredata dotata di uscita diretta all'esterno, la piscina riscaldata abbastanza grande (di circa mq.224,00), una parte di essa risulta avere una profondità bassa per i bambini (parte allungata), dotata di ampi spazi di servizio (docce, servizi igienici, spazi lettini, etc.); inoltre la stessa è stata caratterizzata sia strutturalmente che architettonicamente attraverso l'utilizzo di pilastri rotondi rivestiti, (come meglio si evince dal servizio fotografico – all.n.3 foto n.12). Le porte finestre sono prospicienti sulla facciata principale (ed una anche lateralmente ), per cui la piscina può essere utilizzata anche durante il periodo estivo mettendo i lettini prendisole all'esterno, mentre sulla parete opposta vi sono le finestre a nastro (come negli altri corpi di fabbrica). Infine, a disposizione della piscina vi è il piano seminterrato dove vi sono la sauna,

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

20

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

palestra, etc., su questo si dirà nel prosieguo nella descrizione del piano seminterrato. L'intero piano del corpo "C" risulta avere un'altezza utile  $h = \text{mt.}3,30$  circa e misura circa  $\text{mq.}850,00$ . Gli impianti e le finiture interne sono come quelli descritti in precedenza del corpo di fabbrica "A" e "B". Lo stato manutentorio risulta buono. Detto corpo di fabbrica risulta identificato catastalmente al foglio 17 particella 282 sub 1 categoria C/1 classe unica ed occupa una superficie di circa  $850,00 \text{ mq.}$ ; l'intero piano terra del corpo "C" unitamente al piano seminterrato può essere alienato separatamente dal resto del complesso alberghiero tenendo in considerazione che l'intera zona risulta sprovvista di piscina, attrezzatura molto ricercata dagli sportivi.

\*\*\*\*\*

### Descrizione piano Seminterrato dell'Albergo

Il piano seminterrato si trova sotto il corpo "C", ad esso si accede scendendo il corpo scala del corpo "B" descritto in precedenza (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d). Il piano seminterrato ospita i seguenti locali: una zona filtro che consente l'ingresso sia agli spogliatoi distinti uomini e donne, i quali sono completi di docce e WC, sia alla sauna completa di una vasca di idromassaggio (come meglio si evince sia dalla planimetria all. n.1d sia dal servizio fotografico all.n.3 foto n.13), centro estetico, una sala videogiochi con antistante una zona comune, diverse stanze attrezzate a palestre, una stanza a disposizione e la sala macchine per la piscina. Inoltre, tutto il seminterrato risulta essere separato per tutto il perimetro dal terreno da apposito intercapedine ispezionabile (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d), mentre per gli altri corpi di fabbrica "A" e "B" l'intercapedine risulta realizzata solo su un lato come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d). Il piano seminterrato risulta avere un'altezza utile  $h = \text{mt.}2,50$  circa e misura circa  $\text{mq.} 570,00$ . Gli impianti e le finiture interne sono come quelli descritti in precedenza. Lo stato manutentorio risulta discreto (vi è presente qualche chiazza di umidità). Il piano seminterrato risulta identificato catastalmente al foglio 17 particella 282 sub 157 categoria C/2, 1°

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

classe , ed occupa una superficie di circa 570,0 mq. Come detto in precedenza il piano seminterrato può essere alienato abbinandolo al corpo “C” separatamente dal resto del complesso alberghiero tenendo in considerazione che l’intera zona risulta sprovvista di detta attrezzatura sportiva.

\*\*\*\*\*

### Descrizione del 1° piano (secondo f.t.) dell’Albergo (Corpo di fabbrica “A”- “B” e “C”)

Premesso,

che la casa Albergo “Croce di Magara”(come detto in precedenza) risulta classificata 3 stelle quindi di seconda categoria, ha una capacità ricettiva (escludendo quelle cedute a terzi e le 2 camere di cui vi è in atto un’esecuzione immobiliare) pari a **n. 76 stanze** di proprietà esclusiva della società Pegaso, che sono distribuite sui due piani dei tre corpi di fabbrica. La gamma delle stanze dell’albergo sono formate per la maggiore parte da camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali, un terzo letto singolo ed un divanetto (che potrebbe diventare un quarto letto singolo), separati dalla matrimoniale da un tramezzo (in alcuni casi da un separé) come meglio si evince dalla planimetria arredo (all.n.1f) e da “Suite”. Gli appartamenti dell’intero primo piano (Corpi “A”- “B” e “C”) di proprietà Pegaso sono **n. 44**.

La consistenza delle unità immobiliari è stata determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998, che assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. In particolare, conformemente alle suddette norme, la superficie delle pertinenze esclusive è stata considerata nel computo complessivo, nella misura delle seguenti percentuali: - balconi e terrazze: 30%, fino a 25 mq e 10%

per la quota eccedente; giardini: 10 % fino alla concorrenza della superficie coperta, e 2% della superficie eccedente detto limite.

\*\*\*\*\*

### Corpo di Fabbrica "A" 1° Piano

Al primo piano (secondo f.t.) si accede dai due corpi scala e dagli ascensori descritti in precedenza, il primo corpo scala ed ascensore (posto in prossimità della Hall) conduce ad un pianerottolo di disimpegno, a sinistra dello stesso si va verso il corpo di fabbrica "A" dove vi è posto in posizione centrale un corridoio di disimpegno sui cui due lati sono distribuite le camere (o appartamenti del [redacted]) che affacciano su un lato sul prospetto principale, e sull'altro sul prospetto posteriore. Proseguendo, dal corridoio verso la parte laterale Nord del fabbricato, vi è una prima porta tagliafuoco (di separazione dalle camere) che conduce in caso di pericolo, dopo avere attraversato un tratto di corridoio (che funge da filtro a prova di fumo), ad una seconda porta tagliafuoco dove vi è esternamente una scala d'emergenza aperta che porta direttamente in caso di pericolo all'esterno dell'albergo. Inoltre, ai fini della sicurezza, ogni corpo di fabbrica è separato dall'altro con apposita porta tagliafuoco, come meglio si evince dalla planimetria d'insieme allegata (allegato n.1d) e dal servizio fotografico (foto n.14). Su questo corpo di fabbrica vi sono n. 7 camere doppie o matrimoniali che affacciano sul prospetto principale di proprietà della società Pegaso (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1d) più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 30, 31, 32 ,33, 34, 35 e sub 36 cat. A2 (all.n.5) .Ogni camera è composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, inoltre su questo lato vi è un ampio terrazzo. La camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75- altezza corridoio) mentre il terrazzo misura circa mq. 22,71, ogni camera risulta arredata (armadi letti, cucina, tendaggi, etc. anche se molti datati), dotata di TV a colori, bagno con doccia e riscaldamento (in alcune stanze vi

è anche il condizionamento estivo invernale) rifinita con materiali di finitura media, lo stato manutentorio risulta discreto come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.3 foto.n.15). Gli appartamenti che prospettano sulla parte posteriore di questo corpo di fabbrica "A" (ci si riferisce sempre a quelli di proprietà della società [redacted]) sono n. 8 di cui n.6 camere doppie, n.2 suite. Le 6 camere doppie sono composte come le precedenti da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, e da un piccolo terrazzo, sono identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub. 39, 40, 41, 42, 43 e 44 cat. A2. Anche in questo caso ogni camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75- altezza corridoio) mentre il terrazzo misura circa mq. 4,68, ogni camera risulta arredata (armadi letti, cucina, tendaggi, etc. anche se molti datati), dotata di TV a colori, bagno con doccia e riscaldamento (in alcune stanze vi è anche il condizionamento estivo invernale) rifinita con materiali di finitura media, lo stato manutentorio risulta buono. Una "Junior suite" di n. 2,5 vani, consistenti in un ampio soggiorno, camera da letto matrimoniale, cucina, ampio bagno ed una veranda portico, identificata catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.38 cat. A2; misura circa mq. 36,66 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75- altezza corridoio) mentre la veranda portico misura circa mq.3,70, arredata (armadi letti, cucina, tendaggi, etc.), dotata di TV a colori, bagno con doccia e riscaldamento (in alcune stanze vi è anche il condizionamento estivo invernale) rifinita con materiali di finitura media, lo stato manutentorio risulta buono. Infine vi è la "suite", composta di n. 4 vani (risulta un vero e proprio mini appartamento), consistenti in un ampio soggiorno, cucina, doppie camere da letto, un bagno (posto in posizione centrale delle due camere), e n. 2 due terrazzi; identificata catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.45 cat. A2 ; misura circa mq. 58,96 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75- altezza corridoio) mentre i due terrazzi misurano ciascuno circa mq. 4,68 (totale mq.9,36).



La "Suite" risulta arredata (armadi letti, cucina, tendaggi, etc.), dotata di TV a colori, bagno con doccia e riscaldamento (condizionamento estivo invernale) rifinita con materiali di finitura leggermente superiore rispetto alle altre camere, lo stato manutentorio risulta buono.

Totale camere corpo "A" di proprietà [redacted] n. 15

\*\*\*\*\*

### Corpo di Fabbrica "B" 1° piano

Scendendo alcuni gradini dal corpo scala precedente (corpo "A") si accede al primo piano (secondo f.t.) del corpo di fabbrica "B", questo corpo di fabbrica risulta servito anche dal 2 corpo scala posto nel corpo di fabbrica "C" come meglio si evince dalla planimetria d'insieme (all.n.1d e 1f). Su questo corpo di fabbrica vi sono n. 9 camere doppie o matrimoniali che affacciano sul prospetto principale di proprietà della società [redacted] più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e sub 28, cat. A2(come meglio si evince dalle planimetrie catastali all.n.5). Ogni camera doppia (anche in questo caso) è composta camere da letto (matrimoniale e singola) cucina, e bagno, ed un ampio terrazzo. La camera misura come quelle descritte in precedenza circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento soffitto) mt. 2,70 (qui risulta controsoffittato il corridoio con altezza h= 2,25) con il terrazzo misura circa mq.4,68. Le camere come descritte in precedenza risultano arredate e rifinite (rifiniture medie, in alcune camere rifatte vi è il parquet come pavimentazione), lo stato manutentorio si può definire buono. Gli appartamenti ( o camere) che prospettano sulla parte posteriore di questo corpo di fabbrica "B" (ci si riferisce sempre quelli di proprietà della società [redacted] sono n.7 di cui n. 6 camere doppie, n. 1" Suite". Le 6 camere doppie sono composte come le precedenti da n. 2 camere da letto (matrimoniale e singola) cucina, bagno, e da un piccolo terrazzo, sono identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.,46, 47, 48, 49, 50, e 51 cat. A2(come meglio si evince dalle planimetrie catastali all.n.5). Ogni camera doppia (anche in

questo caso) è composta camere da letto (matrimoniale e singola) cucina, e bagno, ed un terrazzo. La camera misura come quelle descritte in precedenza circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento soffitto) mt. 2,70 (con il terrazzo misura circa mq.4,68. Le camere come descritte in precedenza risultano arredate e rifinite (rifiniture medie, in alcune camere rifatte vi è il parquet come pavimentazione), lo stato manutentorio si può definire buono. La "suite" composta di n. 4 vani come quella descritta nel corpo "A", consistenti in un ampio soggiorno, cucina, doppie camere da letto, un bagno (posto in posizione centrale delle due camere), e n. 2 due terrazzi; identificata catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.52 cat. A2(come meglio si evince dalle planimetrie catastali all.n.5). ; misura circa mq.58,96 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento soffitto)mt. 2,70, i due terrazzi misurano ciascuno circa mq.4,68 (totale mq.9,36). La "Suite" risulta arredata (armadi letti, cucina, tendaggi, etc.), dotata di TV a colori, bagno con doccia e riscaldamento (condizionamento estivo invernale) rifinita con materiali di finitura leggermente superiore rispetto alle altre camere, lo stato manutentorio risulta buono.

Totale camere corpo "B" di proprietà [redacted] n.16

\*\*\*\*\*

### Corpo di Fabbrica "C" 1° piano

A questo corpo di fabbrica si può accedere sia dal piano del corpo di fabbrica "B", sia dal corpo 2 corpo scala ed ascensore posto nel corpo di fabbrica "C", e dall'ingresso secondario posto nella parte retrostante del fabbricato, come meglio si evince dalla planimetria d'insieme (all.n.1d e 1f). Su questo corpo di fabbrica vi sono n. 7 camere doppie o matrimoniali che affacciano sul prospetto principale di proprietà della società [redacted] più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 12, 13, 14, 15, 16, 17 e sub 18, cat. A2(come meglio si evince dalle planimetrie catastali all.n.5). Ogni camera doppia (anche in questo caso) è composta camere da

letto (matrimoniale e singola) cucina, e bagno, ed un ampio terrazzo. La camera misura come quelle descritte in precedenza circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento soffitto) mt. 2,70 (qui risulta controsoffittato il corridoio con altezza h= 2,25) con il terrazzo misura circa mq.4,68. Le camere come descritte in precedenza risultano arredate e rifinite (rifiniture medie, in alcune camere rifatte vi è il parquet come pavimentazione come si evince dalla foto n.15), lo stato manutentorio si può definire buono. Gli appartamenti (o camere) che prospettano sulla parte posteriore di questo corpo di fabbrica "C" (ci si riferisce sempre quelli di proprietà della società [redacted] sono n. 6 camere doppie o matrimoniali più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 4, 5, 6, 7, 8 e sub 9, cat. A2(come meglio si evince dalle planimetrie catastali all.n.5). Ogni camera doppia (anche in questo caso) è composta camere da letto (matrimoniale e singola) cucina, e bagno, ed un terrazzo. La camera misura come quelle descritte in precedenza circa mq.29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h (pavimento soffitto) mt. 2,70 (con il terrazzo misura circa mq.4,68. Le camere come descritte in precedenza risultano arredate e rifinite (rifiniture medie, in alcune camere rifatte vi è il parquet come pavimentazione), lo stato manutentorio si può definire buono.

Totale camere corpo "C" di proprietà [redacted] n. 13.

\*\*\*\*\*

Pertanto, riassumendo le camere complessivamente dell'intero 1° piano risultano **n.44**, così ripartite :

- Corpo di fabbrica "A" n. 16
- Corpo di fabbrica "B" n. 15
- Corpo di fabbrica "C" n. 13  
Sommano **n. 44**

\*\*\*\*\*

Fallimento [redacted] G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

## Descrizione del 2° piano (terzo f.t.) dell'Albergo (Corpo di fabbrica "A"- "B" e "C")

### Corpo di fabbrica A" 2° piano

Al secondo piano (terzo f.t.) del corpo di fabbrica "A" si accede dai due corpi scala e dagli ascensori descritti in precedenza, su questo corpo di fabbrica vi sono n. 7 camere doppie o matrimoniali che affacciano sul prospetto principale di proprietà della società [REDACTED] più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 80, 81, 82, 83, 84, 85 e sub 86 cat. A2 (come meglio si evince dalla planimetria, all. n. 1d, 1f e planimetrie catastali - all. n. 5). Ogni camera come al piano sottostante è composta da camera da letto matrimoniale, letto singolo la cucina ed il bagno, ed ampio terrazzo. La camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h mt. 2,70 (altezza corridoio controsoffittato h= 2,25), il terrazzo misura circa mq. 4,68, ogni camera risulta arredata e rifinita come il piano sottostante (qualche camera risulta imbiancata di recente), lo stato manutentorio risulta buono. Gli appartamenti che prospettano sulla parte posteriore di questo corpo di fabbrica "A" (ci si riferisce sempre quelli di proprietà della società [REDACTED] sono n. 5 di cui n. 4 camere doppie ed una [REDACTED].

Le 5 camere doppie sono come quelle descritte al piano sottostante, sono identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub. 90, 91, 94, e 95 cat. A2 (come meglio si evince dalla planimetria, all. n. 1d, n. 1f e n. 5). Ogni camera misura come quella sottostante circa mq. 29,48 h = mt. 2,70 (altezza corridoio controsoffittato h= 2,25) ed il terrazzo misura circa mq. 4,68, ogni camera risulta arredata e rifinita come il piano sottostante (qualche camera risulta imbiancata di recente), lo stato manutentorio risulta buono. [REDACTED] risulta delle stesse caratteristiche di quella del piano sottostante, identificata catastalmente al foglio 17 part. 282 sub. 89 cat. A2; misura circa mq. 36,66 h mt. 2,70 la veranda portico misura circa mq. 4,68, completamente arredata come quella sottostante, etc., lo stato manutentorio risulta buono.

Totale camere corpo "A" di proprietà Pegaso n. 12.

\*\*\*\*\*

### Corpo di fabbrica B" 2° piano

A questo corpo di fabbrica si accede, come descritto, dal piano precedente direttamente sia dal piano del corpo di fabbrica "A", sia dal corpo 2 composto da scala ed ascensore. Su questo corpo di fabbrica vi sono n. 4 camere doppie o matrimoniali che affacciano sul prospetto di proprietà della società [redacted] più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 70, 72, 73 e sub 74 cat. A2(come meglio si evince dalla planimetria,all.n.1d,n.1f, e n.5). Ogni camera risulta delle stesse caratteristiche di quella del piano sottostante, misura circa mq. 29,48 un'altezza utile h mt. 2,70 (altezza corridoio controsoffittato h= 2,25) terrazzo di mq.4,68, ogni camera risulta arredata e rifinita come il piano sottostante (qualche camera risulta imbiancata di recente), lo stato manutentorio risulta buono. Gli appartamenti che prospettano sulla parte posteriore di questo corpo di fabbrica "B" sono 6 camere doppie o matrimoniali, con le stesse caratteristiche descritte al piano sottostante, sono identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.97, 98, 99, 100, 101 e 102 cat. A2(come meglio si evince dalla planimetria,all.n.1d, n.1f e n.5). Ogni camera misura come quella sottostante circa mq. 29,48 h = mt. 2,70,terrazzo misura circa mq. 4,68, ogni camera risulta arredata e rifinita come il piano sottostante (qualche camera risulta imbiancata di recente). Lo stato manutentorio complessivo risulta buono.

Totale camere corpo "B" di proprietà [redacted] n. 10.

\*\*\*\*\*

### Corpo di fabbrica "C" 2° piano

A questo corpo di fabbrica si accede come descritto dal piano precedente sia direttamente dal piano del corpo di fabbrica "B", sia dal corpo 2 corpo scala ed ascensore. Su questo corpo di

fabbrica vi sono n. 5 camere doppie o matrimoniali (di proprietà della società [redacted] che affacciano sul prospetto principale del fabbricato, più precisamente quelle identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 64,65,66,67 e sub 68 cat. A2(come meglio si evince dalla planimetria,all.n.1d, n.1f e n.5),oltre una “Suite Presidenziale”, identificata catastalmente al foglio 17 part. 282 sub 69 (Suite Presidenziale) cat. A2. Ogni camera mq. 29,48 un'altezza utile h=mt.2,70 (altezza corridoio controsoffittato h= 2,25) terrazzo di mq. 4,68, risulta arredata e rifinita come il piano sottostante (qualche camera risulta imbiancata di recente). La camera “Suite Presidenziale” di vani 4,5 è composta da n. 2 distinte camere da letto, un ampio soggiorno, la zona cucina, un ampio bagno ed camera armadio o ripostiglio. La “Suite Presidenziale”, essendo la camera più importante dell'albergo, risulta bene arredata e rifinita, misura circa mq. 83,21 (un vero e proprio appartamento) un'altezza utile h =mt.2,7, la veranda portico misura circa mq.7,39. Gli appartamenti che prospettano sulla parte posteriore di questo corpo di fabbrica “C” sono 4 camere doppie o matrimoniali, con le stesse caratteristiche descritte al piano sottostante, sono identificate catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.55, 56, 57 e 58 cat. A2(come meglio si evince dalla planimetria,all.n.1d, n.1f e n.5). Ogni camera misura come quella sottostante circa mq. 29,48 h = mt. 2,70, il terrazzo misura circa mq. 4,68, ogni camera risulta arredata e rifinita come il piano sottostante (qualche camera risulta imbiancata di recente). Lo stato manutentorio complessivo risulta buono.

Totale camere corpo “C” di proprietà [redacted] n.10.

\*\*\*\*\*

Pertanto, riassumendo le camere complessivamente dell'intero 2° piano risultano **n. 32**, così ripartite :

- Corpo di fabbrica “A” n. 12
- Corpo di fabbrica “B” n. 10

Fallimento [redacted] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

- Corpo di fabbrica "C" n. 10  
Sommano n. 32

\*\*\*\*\*

**Descrizione del piano sottotetto - (quarto piano f.t.) dell'Albergo (Corpo di fabbrica "A"- "B" e "C")**

**Corpo di fabbrica A" piano sottotetto**

Al piano sottotetto (quarto f.t.) del corpo di fabbrica "A" si accede dai due corpi scala e dagli ascensori descritti ai piani sottostanti, su questo corpo di fabbrica vi sono n. 2 appartamenti destinati al personale, l'appartamento prospiciente sul lato Nord Est (come meglio si evince dalla planimetria d'insieme -all.n.1d, n.1f. e n.5) risulta composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio, identificato catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.125 cat. A2, vani 6. L'appartamento misura circa mq. 131,00 un'altezza utile h =mt. 2,70, risulta arredato con rifiniture come le stanze descritte in precedenza, lo stato manutentorio risulta buono. Il secondo appartamento (destinato sempre al personale) risulta prospiciente lato Nord (in prossimità delle scale) ed è composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto, n. 1 bagno ed un ripostiglio, identificato catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.156 cat. A2, vani 4,5(come meglio si evince dalla planimetria,all.n.1d, n.1f e n.5). L'appartamento misura circa mq. 91,00 un'altezza utile h =mt. 2,70, è arredato con rifiniture come le stanze descritte in precedenza, lo stato manutentorio risulta buono. Nel resto del corpo di fabbrica "A" (precisamente nella parte centrale) si trovano ubicati n. 24 locali deposito di cui 23 misurano circa mq. 13,00, ed uno circa mq. 15,00 identificati catastalmente al foglio 17 part.282 dal sub. 104 (di mq. 15,00) al sub 128 (dal 105 al 128 mq. 13,00), (come meglio si evince dalla planimetria,all.n.1d e n.5).

\*\*\*\*\*

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

### **Corpo di fabbrica "B" piano sottotetto**

A questo piano del corpo di fabbrica "B" si accede, come descritto al piano precedente, direttamente dal piano del corpo di fabbrica "A" e dal 1° corpo scala composto da scala ed ascensore e risulta diviso da apposito muro dal corpo di fabbrica "C" (come meglio si evince dalla planimetria d'insieme all.n.1d, n.1f e n.5). Detto corpo di fabbrica ospita una zona attrezzata a sala conferenze e si sviluppa per una superficie di circa mq. 560,00, comprendente un podio con postazione microfonica, la zona destinata al pubblico con posti a sedere distribuiti su file sia sul lato lungo che lateralmente (come meglio si evince dalla planimetria allegata -all.n.1f e dal servizio fotografico foto n.16), il tutto attrezzato con Tv (anche se datata) a circuito chiuso. Altri locali che consistono in una saletta riunioni, una stanza appendi abiti, i servizi igienici e due locali di sgombero. L'altezza utile della sala conferenze risulta  $h=4,15$  mt., mentre le altre camere risultano controsoffittate con altezza  $H=$ mt. 270. Identificata in catasto al foglio 17 part. 282 sub 130 cat. C/2 1° Classe consistenza mq. 560,00.

\*\*\*\*\*

### **Corpo di fabbrica "C" piano sottotetto**

A questo corpo di fabbrica "C" si accede come descritto al piano precedente dal 2° corpo di scala e ascensore su questo corpo di fabbrica vi sono n. 2 appartamenti destinati al personale, l'appartamento prospiciente sul lato Sud (come meglio si evince dalla planimetria d'insieme - all.n.1d) risulta composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio, identificato catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.1239 cat. A2, vani 6(all.n.1f e n.5). L'appartamento misura circa mq. 131,00 con un'altezza utile  $h=$  mt. 2,70, risulta arredato con rifiniture come le stanze descritte in precedenza, lo stato manutentorio risulta buono. Il secondo appartamento (destinato sempre al personale) risulta prospiciente lato Sud Ovest (in prossimità delle scale) ed è composto da un ingresso, un ampio soggiorno con



angolo cottura, 1 camera da letto, n.1 bagno ed un ripostiglio, identificato catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.145 cat. A2, vani 4,5. L'appartamento misura circa mq. 91,00 con un'altezza utile h= mt. 2,70, risulta arredato con rifiniture come le stanze descritte in precedenza, lo stato manutentorio risulta buono. Nel resto del corpo di fabbrica "A" (precisamente nella parte centrale) si trovano ubicati n. 24 locali deposito di cui 23 misurano circa mq. 13,00, ed uno circa mq. 15,00 identificati catastalmente al foglio 17 part.282 dal sub. 131 al sub 155 (di mq. 15,00 e come meglio si evince dalla planimetria n.1d e n.5) dal 132 al 155 ( di mq. 13,00 e come meglio si evince dalla planimetria n.1d e n.5).

\*\*\*\*\*

### **Descrizione Garage – Autorimessa**

Come illustrato in precedenza, a servizio dell'albergo, vi sono un ampio garage o autorimessa, la cabina elettrica e la centrale termica, di questi ultimi si dirà nel prosieguo. Il garage risulta essere posto in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso (albergo+ residence) e l'accesso avviene dalla viabilità interna (come meglio si evince dalla planimetria – all.n.1). Il piano fuori terra emergente risulta seminterrato su tre lati, con struttura portante parte in cemento armato (fondazione, travi e pilastri di collegamento) del tipo tradizionale gettati in opera, e parte prefabbricata e precompressa (travi e tegoli d'impalcato), l'Autorimessa potrebbe essere suddivisa in n.3 locali con ingresso indipendente. Sulla copertura piana sono stati realizzati n. 2 strutture sportive, campi polifunzionali (tennis, basket, etc.) che potrebbero essere vendute separatamente dal garage. Il prospetto del garage risulta rifinito con intonaco liscio, mentre le pareti interne risultano lasciate a rustico, così come il pavimento, è stato realizzato il solo massetto interno come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.3 –foto n.4). Identificato catastalmente al foglio 17 particella sub.1 : piano seminterrato, Cat. C/6 – consistenza mq. 1.337,00; sub. 2 : piano seminterrato, Cat. C/2 – consistenza mq. 236,00; sub. 3 : piano seminterrato, Cat. C/2 – consistenza mq.76,00 sub. 4 :

piano seminterrato, Cat. C/2 – consistenza mq. 160,00 (come meglio si evince dalla planimetria n.1g e n.5).

\*\*\*\*\*

**Risposta al quesito del G.D. N.2**

*“acquisisca la documentazione relativa ai beni ed alla sua titolarità e, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare”.*

Per quanto attiene il quesito sopra posto dal G.D. dr. Viola, per giungere sia alla ricostruzione ventennale della provenienza dei beni facenti parte la massa fallimentare, in riferimento alla loro titolarità, si è indicato in precedenza il percorso seguito, attraverso l’uso sia della documentazione fornita dal Curatore Fallimentare (comprensiva delle visure), presente nel fascicolo d’ufficio, sia di quella fornita dal [REDACTED], nonché delle visure effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza. Da tutto ciò, si è potuto ricostruire il titolo (costituita da atti notarili, etc.) e la provenienza dei beni di proprietà esclusiva della società [REDACTED] facenti parte della massa fallimentare da stimare. Per cui attraverso la consultazione degli atti probanti si è ricostruito il ventennio precedente alla sentenza di fallimento del 16.09.2014, quindi partendo dalla data del 16.09.1994 si sono individuati gli atti e i titoli di provenienza dei beni de quo e come gli stessi sono giunti alla [REDACTED] di seguito vengono indicati i vari passaggi della ricostruzione storica ventennale.

Al fine di rendere chiaro ogni passaggio di proprietà si procederà in maniera ordinata partendo dal 16.09.1994 in poi fino alla Sentenza di Fallimento del 16.09.2014.

\*\*\*\*\*

1) **Il 5 Dicembre 1994** la Società” [REDACTED] ordiamo la società che ha ceduto il ramo [REDACTED] della struttura turistica –ricettiva [REDACTED]

[REDACTED] in atto [REDACTED]

Fallimento [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

[redacted] che si allega alla presente (all.n.6) ha proceduto alla fusione incorporando le [redacted] proprietaria del complesso immobiliare [redacted] [redacted] quale ha costruito di fatto la struttura per come risulta dalle concessione edilizie indicate in precedenza) [redacted]

\*\*\*\*\*

2) L'8 Agosto 2001 la Società "[redacted]

[redacted] cedeva il ramo d'azienda alla [redacted]

c

A) *struttura turistica – ricettiva alla località Croce di Magara, costituita da tre corpi di fabbrica..*  
*... Detta struttura confina con strada di lottizzazione, con fiume Neto.....ed è riportata in catasto*  
*al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al*  
*Sub 36, dal Sub 38 al Sub 52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75,*  
*dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92,94,95, dal Sub 97 ai Sub 157,159 e 160.....* la  
struttura sopra descritta, sono stati realizzati in conformità alle seguenti concessioni ed  
autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del  
7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989;  
variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con  
con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732;

B) numero 12 villette alla località Croce di Magara, di cui due bifamiliari e dieci quadrifamiliari,  
elevantesi tutte a due piani fuori terra e sottotetto, meglio descritte, nella loro consistenza,  
nell'allegata relazione di stima....

C) due corpi di fabbrica in corso di costruzione alla località Croce di Magara ad un unico piano  
unico seminterrato da destinare , una volta ultimati, ad autorimessa o parcheggio coperto.... ha

Fallimento [redacted] D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

una superficie di metri (duemilatrecenta).... [redacted], in persona come sopra dichiara che la costruzione di detti corpi di fabbrica è stata iniziata a seguito di concessione edilizia n.11 rilasciata in data 11.9.1191 e successiva variante;

D) piccolo appezzamento di terreno alla Località Fallistro, ricadente in zona sottoposta al vincolo di non edificazione... - 2) la piena ed esclusiva proprietà di impianti, macchinari ed attrezzature ed in particolare di tutti gli arredi e corredi, macchinari ed attrezzature dell'Hotel e Residence "Magara" esistenti nelle cucine, nel bar, nel ristorante, nelle camere a servizio della clientela, negli uffici e nella direzione, delle varie sale, nella discoteca e nella hall, il tutto per come dettagliatamente indicato ed elencato nella relazione di stima. Le società conferente, in persona come sopra, dichiara che il ramo di azienda viene conferito nella sua attuale consistenza, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti..... I comparenti espressamente esonerano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza..... Scritto parte da me a mano e parte da persona di mia fiducia con mezzo meccanico, occupa nove pagine di tre fogli.....".

\*\*\*\*\*

3) Il 29 Novembre 2010 [redacted]

[redacted] Adempimento Unico Agenzia delle Entrate di Palmi del 7.12.2010 n. 2708 Serie 1/7 (allegato n.6b), cedeva con deliberato assembleare, mediante progetto parziale di scissione alla costituenda società denominata [redacted] elenco veniva allegato al verbale sotto la lettera C) [redacted] (ostituito dalle 12 Villette); n. 3 camere facenti parte dell'[redacted] (precisamente gli appartamenti identificati dalle particelle sub 75, 86 e 103; il terreno sito [redacted] (ostituito quale allegato lettera D); inoltre, venivano scissi tutti gli impegni verso terzi afferenti l'attività [redacted]

[redacted] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

\*\*\*\*\*

4) L'11 Novembre 2014 veniva nominata Ctu dal tribunale di Cosenza [redacted] relativamente all'esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Cosenza, procedimento n.96/12 R.G. Es., promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Cittanova nei confronti della Pegaso srl, per la stima dei due beni pignorati consistenti in n. 2 camere dell [redacted] identificate catastalmente al foglio 17 mappale 282 part. sub 159 (camera composta da n. 2 vani) e sub 160 (composta da n. 3 vani). Il Curatore fallimentare chiedeva allo scrivente di escludere dalla stima le due camere di albergo secondo quanto disposto dallo stesso G.D. dr. Viola.

\*\*\*\*\*

Quanto sopra esposto è la ricostruzione storica ventennale degli immobili de quo che sono rimasti di esclusiva proprietà dell [redacted] la data del fallimento del 16.09.2014. Occorre aggiungere che l'Albergo risulta gravato da ipoteche, che ha subito un sequestro preventivo da parte del Tribunale di Palmi, contratti di locazione, etc., ma su questo si risponderà nel successivo quesito.

\*\*\*\*\*

### Risposta al quesito del G.D. N.3

*“accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali”*

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene la prima parte del quesito inerente *“la conformità tra i dati delle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione..”* tale attività richiesta dal G.D. è stata riscontrata dallo scrivente accertando che i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore risultano rispondenti a quelli riscontrati dalla documentazione presente nel fascicolo fallimentare.

L'unica osservazione che si mette in evidenza sull'Ispezione Ipotecaria fatta dal Curatore riguarda

Fallimento [redacted] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

la mancanza dell'atto notarile, o delle note di trascrizione, da cui emerge, in maniera chiara il tipo di trascrizioni gravanti sull'immobile, se trattasi di iscrizione ipotecaria, trascrizione pignoramento, di ipoteca giudiziale, etc. sugli immobili di esclusiva proprietà della [redacted] in quanto per come relazionato in precedenza molti immobili non erano più di proprietà. Pertanto, lo scrivente si recava presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, limitando *l'elenco delle iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, domande giudiziali gravanti sugli immobili facenti parte della massa fallimentare.*

Si procederà a riportare di seguito le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili e separatamente le trascrizioni delle domande giudiziali.

**- Iscrizioni ipotecarie, Trascrizioni, pignoramenti,**

L'ispezione ipotecaria è stata fatta sui fabbricati facenti parte la massa fallimentare di esclusiva proprietà della società [redacted] dal periodo 1994 al 16.09.2014. Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità:

**A favore**

Trascrizione a favore della società [redacted] del 7.01.2001, della cessione del ramo d'azienda da parte della società [redacted] relativo agli immobili, come si evince dal

[redacted]

[redacted] atto tra vivi -

Conferimento in società - Immobili siti in Spezzano Piccolo. Oltre all'atto sopra citato non vi sono altri atti (di acquisto, etc.) a favore della [redacted] trascritti presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Cosenza.

\*\*\*\*\*

**Iscrizione ipotecarie, pignoramenti gravanti sui fabbricati della Società Pegaso Srl**

Fallimento [redacted] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti - Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

Contro

\*\*\*\*\*

Sugli accertamenti eseguiti è emerso dalla consultazione della nota di trascrizione (che si allega alla presente – all.n.6e) emerge:

- iscrizione ipotecaria volontaria- Registro Generale 39024 - Registro Particolare 9450- presentazione n.30 del 7.11.2007 - [redacted] Repertorio 18666, Titolo - Ipoteca in Rinnovazione - derivante 0675 da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di Finanziamento – Capitale €. 834.077,89 - Totale €. 1.668.155,78 [redacted]

[redacted] (CS) locata

[redacted] identificato al Catasto Terreni al foglio 17 particelle 148 e 148/A – consistenza 1 ettari 18 are 20 centiare – [redacted]

[redacted] tutti per diritto di proprietà sui beni sopra indicati.

\*\*\*\*\*

- iscrizione locazione ultranovennale - Registro Generale 25043 - Registro Particolare 17839- presentazione n.40 del 29.07.2008 – [redacted] del 18.07.2008 ,Repertorio 88003/18049 – Titolo Scrittura privata con sottoscrizione autentica – convenzione - Locazione ultranovennale, [redacted] negli Immobili siti in Spezzano Piccolo(CS) (beni indicati nella nota di trascrizione all. n.6e, e nel contratto allegato ai fascicoli di causa), [redacted]

\*\*\*\*\*

- atto giudiziario cautelare - Registro Generale 222830 - Registro Particolare 15846- presentazione n.71 del 30.07.2009 – Titolo – Atto Giudiziario del 6.07.2009 – Tribunale di Cosenza – Specie – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore della società Arente

conglomerati

\*\*\*\*\*

-ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Generale 33476 - Registro Particolare 6112 - presentazione n.184 del 26.10.2009 - Titolo - Atto Giudiziario del 12.01.2009 - Tribunale di Cosenza - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale €. 5.760,00 Totale €. 15.000,00, a favore

\*\*\*\*\*

- iscrizione ipotecaria volontaria- Registro Generale 20971 - Registro Particolare 4246- presentazione n.178 del 25.06.2010 - del 22.06.2010 Repertorio 4496/2668 , Titolo - Ipoteca Volontaria- derivante 0176- concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario- Capitale €. 55.000,00- Totale €. 110.000,00 a favore , di (Creditore Ipotecario) di Banca Di Credito Cooperativo di Cittanova- Società Cooperativa , relativamente agli appartamenti (Camere dell'Albergo Croce di Magara) siti in Spezzano Piccolo (CS) località Croce di Magara - Identificati al Catasto Terreni al foglio 17 particelle 282 sub 159(Abitazione di Tipo civile) consistenza 2 vani e sub 160 (Abitazione di Tipo civile) ,consistenza 3 vani - Debitore non datore(beni indicati nella nota di trascrizione all. n.6e)

\*\*\*\*\*

- atto giudiziario cautelare - Registro Generale 30271 - Registro Particolare 21131 presentazione n.132 del 21.09.2010 - Titolo - Atto Giudiziario del 16.07.2009 - Tribunale di Cosenza - Specie -

Fallimento - G.D. Dr. Piero Viola

Ing. Saverio Foti - Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(beni indicati nella nota di trascrizione all. n.6e) [REDACTED] Trattasi delle Villette di  
proprietà della società [REDACTED] beni esclusi dalla massa fallimentare

\*\*\*\*\*

-atto di scissione - Registro Generale 10977, Registro Particolare 7569- presentazione n.185 del  
14.04.2011 - [REDACTED], Repertorio 116852/31105 – Atto tra  
vivi –Atto di Scissione, a favore della società [REDACTED] beni indicati nella nota di trascrizione  
all. n.6e, e nel “*Verbale d’Assemblea Totalitaria*” -all.n.6a)-

\*\*\*\*\*

- atto giudiziario cautelare - Registro Generale 11612, - Registro Particolare 9737- Trascrizione  
4.05.2012 – Atto Giudiziario del 4.05.2012– Tribunale di Cosenza – Specie – Atto esecutivo o  
cautelare – Verbale di pignoramento immobili – [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Di seguito si indicano sommariamente tutti i sequestri preventivi fatti dalla Procura della Repubblica  
C/O Tribunale di Palmi sui beni della Pegaso Srl siti in Spezzano Piccolo, di cui si allegano il  
Verbale Di Sequestro Preventivo della Guardia di Finanza del 3 Agosto 2012 (all.n.6f.) e le note di  
trascrizione del 6 .08.2012e dell’8.08.2012 (all.n.6e)

-atto giudiziario cautelare (sequestro preventivo) Registro Generale 19875, Registro Particolare  
16337 presentazione n.3 del 6.08.2012 (data Trascrizione)-Titolo- Atto Giudiziario - Sequestro  
Preventivo Art.321 C.3 Bis C.P.P.- Repertorio 4563/10 del 2/08/2012, a favore Erario dello Stato,

Fallimento [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

Immobili siti in Spezzano Piccolo(CS) (beni indicati nella nota di trascrizione all. n6e), contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

-Sempre con note di Trascrizione del 6 Agosto 2012 - Registro Generale 19876 – Registro Particolare 16338 – Repertorio 4563/10 del 2/08/2012 ; Registro Generale 19877, Registro Particolare 16339 - Repertorio 4563/10 del 2/08/2012; Registro Generale 19878, Registro Particolare 16340- Repertorio 4563/10 del 2/08/2012- la Procura della Repubblica C/O Tribunale procedeva - al Sequestro Preventivo Art.321 C.3 Bis C.P.P., degli immobili siti in Spezzano Piccolo- **a favore** Erario dello Stato, Immobili siti in Spezzano Piccolo(CS), contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

-atto giudiziario cautelare (sequestro preventivo) Registro Generale 20313, Registro Particolare 16337 presentazione n.138 dell' 8.08.2012 data Trascrizione - Titolo- Atto Giudiziario - Sequestro Preventivo Art.321 C.3 Bis C.P.P.- Repertorio 4563/10 del 2/08/2012.

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

-Sempre con note di Trascrizione dell'8 Agosto 2012 - Registro Generale 20314 – Registro Particolare 16711 – Repertorio 4563/10 del 2/08/2012 ; Registro Generale 20315, Registro Particolare 16712 - Repertorio 4563/10 del 2/08/2012; Registro Generale 20316, Registro Particolare 16713- Repertorio 4563/10 del 2/08/2012; Registro Generale 20317, Registro Particolare 16714- Repertorio 4563/10 del 2/08/2012- la Procura della Repubblica C/O Tribunale procedeva - al Sequestro Preventivo Art.321 C.3 Bis C.P.P., degli immobili siti in Spezzano Piccolo- **a favore** Erario dello Stato, Immobili siti in Spezzano Piccolo(CS),

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Fallimento [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

-iscrizione ipotecaria volontaria- Registro Generale 32510 - Registro Particolare 2691-  
presentazione n.1 del 16.12.2013 - [REDACTED] Repertorio 64427,  
Titolo - Ipoteca in Rinnovazione - derivante 0670 da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia  
di Mutuo Condizionato - Capitale €. 816.001,91 - Totale €. 2.448.005,71 a **favore** di Carical-  
Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.P.A. , relativamente ai beni siti in Spezzano Piccolo  
(CS) località Croce di Magara ed indicati nella nota di Trascrizione allegata (all.n.6e) - **contro**  
[REDACTED], tutti per diritto di proprietà sui beni indicati sulla  
trascrizione allegata.

\*\*\*\*\*

-iscrizione ipotecaria volontaria- Registro Generale 2813 32510 - Registro Particolare 2813-  
presentazione n.47 del 24.12.2013 - a [REDACTED] 1993 Repertorio  
64427, Titolo - Ipoteca in Rinnovazione - derivante 0670 da Ipoteca volontaria per concessione a  
Garanzia di Mutuo Condizionato - Capitale €. 5.164.568,99 - Totale €. 15.519.529,80 a **favore** di  
Carical- Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.P.A.; Castello Finance SRL , relativamente ai  
beni siti in Spezzano Piccolo (CS) località Croce di Magara ed indicati nella nota di Trascrizione  
allegata (all.n.6e) - c [REDACTED]  
sui beni indicati sulla trascrizione allegata.

\*\*\*\*\*

-atto giudiziario, Sentenza Traslativa - Registro Generale 24822 - Registro Particolare 20040-  
presentazione n.47 del 29.10.20149 - Titolo - Atto Giudiziario del 10.04.2013 - Tribunale Civile  
di Palmi - Specie atto giudiziario, Sentenza Traslativa **favore** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
indicati nella nota di trascrizione all. n.6e), [REDACTED]

Ulteriori Informazioni, [redacted], subentrata [redacted] con Atto di cessione del  
15.03.2011.- Elenco annotazioni, comunicazione rettifiche e formalità successive - Registro  
Particolare 20040;- Rettifiche Trascrizione presentata il 4.05.2015- Registro Particolare 7984,  
Registro Generale 9616- Tipo Atto – 8622 Sentenza Traslativa (si allega nota di trascrizione dei  
beni all.n.6e)-Trattasi delle Villette

\*\*\*\*\*

### Risposta al quesito del G.D. N.4

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”*

\*\*\*\*\*

Come già detto in precedenza (ed utilizzando la documentazione messa a disposizione dal curatore fallimentare) il fabbricato (Albergo e Garage) ed il terreno circostante facenti parte la massa fallimentare si trovano situati nel Comune di Spezzano Piccolo (CS), più precisamente nell'altopiano della Sila Grande, in località “Croce di Magara”.

Il fabbricato di interesse, ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale a quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Esse si suddividono in zone **B1 - B2 - BT - BA - BR** e l'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri ed indici allegati alla perizia. Inoltre dalle ricerche effettuate si evince che la suddetta zona ricade in:

– Zona di Protezione Speciale IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000;

Fallimento [redacted] .D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

- Zona 2 del Parco Nazionale della Sila;
- Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale (Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267).

In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi), per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i. e Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) e Art.142 Comma 1d (Aree tutelate per legge idrogeologico e tagli boschivi), per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i. e Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) e Art.142 Comma 1d (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici. Maggiori chiarimenti sono riportati nell'allegato (all.n.4), in cui è riportata la documentazione rilasciata dal Comune di Spezzano Piccolo (certificato di destinazione urbanistica, etc.).

\*\*\*\*\*

#### **Risposta al quesito del G.D. N.5**

*“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi del d.p.r. n.380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria”.*

\*\*\*\*\*

Per quanto concerne la conformità dell'Albergo e del Garage, come indicato in precedenza, dalla documentazione agli atti emerge che gli immobili risultano essere assentiti da regolari autorizzazioni, concessioni amministrative dei vari Enti (Comune di Spezzano Piccolo, Regione, Vigili del Fuoco, etc.) sotto riportati:

Fallimento  - G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti - Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

- Nulla Osta paesaggistico e/o autorizzazioni per eventuali vincoli;
- Deposito ex Genio Civile art.4 e art.5 (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Relazione a Struttura Ultimata (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Collaudo Statico (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Certificato di agibilità/ abitabilità;
- Certificato di Prevenzioni Incendi (VV.FF.)
- Dichiarazione di conformità di legge degli impianti installati a servizio della struttura alberghiera;
- Verbali di verifica impianto di messa a terra.

Infine, dal controllo della documentazione agli atti (come indicato in precedenza) è emerso, che è stato rilasciato da parte del Comune di Spezzano Piccolo in data 20 Febbraio 2015 Certificazione attestante, “... relativamente al detto bene, a tutt’oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio Comunali e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.”. Pertanto, emerge da detta certificazione che non vi sono abusi edilizi sui beni de qua, (allegato n.4b).

\*\*\*\*\*

#### Risposta al quesito del G.D. N.6

*“stabilisca se l’immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla pubblicazione della sentenza di fallimento, indicando l’eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data del rilascio o comunicando l’esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”.*

\*\*\*\*\*

Come già detto il complesso Alberghiero risulta essere dato con regolare locazione da parte della [REDACTED] *allo* [REDACTED] *data antecedente a quella di fallimento del* 19.04.2014, infatti veniva stipulato un primo contratto di locazione alberghiera il 15 Luglio 2008,

n. 1738, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 29.07.2008 (per

Fallimento [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola

46

come emerge dal fascicolo in atti del fallimento e dalla nota di trascrizione all.n.6f) ai sensi della Legge n.392/1978. In questo primo contratto, veniva dato in locazione l'intero complesso immobiliare formato [redacted] i vince che nel contratto vengono indicate n.11 villette- sopra descritte) da parte [redacted] alla società [redacted] [redacted] per la durata di anni 9, come indicato all'art.2 del contratto, nel quale veniva previsto al comma 2 che "Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione. Il locatore, in tal senso, rinuncia alla facoltà di diniego di rinnovazione del presente contratto..". All'art. 3 del contratto veniva stabilito un canone di locazione annuo stabilito in €.120.000,00 iva compresa, da pagarsi in rate mensili anticipate di €.10.000,00 iva compresa.

Con successivo atto aggiuntivo del 5 Gennaio 2012, ad *"Addendum a contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera"* (art.27 L.27.07.1978 N.392), veniva sottoscritto, tra la società [redacted] una revisione del canone di locazione in considerazione della sopravvenuta crisi economica – finanziaria (come indicato nella premessa dell'atto de quo del fascicolo del fallimento), per cui veniva stabilito che *"...il precedente canone di locazione annuo concordato non può essere economicamente più sostenuto dal conduttore"*. Con l'accordo delle parti sopra indicate *"...convengono e stipulano ulteriormente quanto segue:*

- 1) il *canone di locazione alberghiera..... per un importo complessivo di €.150.000,00 annui , iva compresa veniva ridotto ad €.100.000,00 annui, iva compresa.*
- 2) il suddetto nuovo importo del canone, pagabile in rate mensili anticipate, avrà effetto a partire dal mese di gennaio 2010 ed eventuali importi già fatturati dovranno essere adeguati a quanto oggi sottoscritto.

3) Per quanto riguarda gli altri punti sopra richiamati contratti di locazione, gli stessi rimangono invariati e confermati.

4) [redacted] inoltre, presente al Conduttore che, in data 15.03.2011, è stato sottoscritto un atto di scissione (All.to A) mediante attribuzione di parte del proprio patrimonio alla società [redacted] (atto di scissione citato in precedenza).....

5) Atteso quanto sopra, [redacted] subentra nel contratto di locazione relativo ai beni alla stessa scissi incasserà, per quanto di sua competenza e dal momento della scissione, la somma di €.40.020,00 annui iva compresa, pagabili in rate mensili anticipate pari ad €.3.335,00, iva.

6) Per gli stessi motivi, [redacted] intestataria dei beni immobili alla stessa intestati a seguito della indicata scissione, incasserà, per quanto di sua competenza e dal momento della scissione, la somma di €.60.000,00 annui iva compresa, pagabili in rate mensili anticipate pari ad €.5.000,00 iva compresa...". Infine, si evidenzia ai sensi dell'art.3 sopra indicato che rimanevano invariati i patti contrattuali stabiliti nel contratto principale.

Pertanto, la data di scadenza naturale contrattuale ai sensi dell'art.2 con lo [redacted] [redacted] il 15 Luglio 2017, rinnovabili automaticamente per altri nove (sempre ai sensi dell'art.2), per cui la scadenza dovrebbe essere il 15 Luglio 2026. Occorre sottolineare che nel contratto non viene citato esplicitamente la decadenza contrattuale per il mancato pagamento dei canoni mensili da parte del Conduttore [redacted] quindi la riconsegna dell'immobile, ma su questo punto risulta notorio che intervengono le norme del Codice Civile sul rilascio dell'immobile per morosità. Inoltre, come riferito da parte del Curatore Fallimentare dr.ssa Ferraro, non avendo mai corrisposto la società [redacted] alcun canone di fitto, è stata intrapresa da parte della curatela attività giudiziaria sia per il recupero dei canoni non pagati, sia per il rilascio dell'immobile.

\*\*\*\*\*

**Risposta al quesito del G.D. N.7**

Fallimento [redacted] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



*“indichi l'esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;”*

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene i vincoli presenti, come illustrato in precedenza (risposta quesito n.4) gli immobili d'interesse (albergo e garage) ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale a quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Esse si suddividono in zone **B1 - B2 - BT - BA - BR** e l'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri ed indici allegati alla perizia. Inoltre dalle ricerche effettuate si evince che la suddetta zona ricade in:

- Zona di Protezione Speciale IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000;
- Zona 2 del Parco Nazionale della Sila;
- Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale (Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267).

In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi), per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e

s.m.i. e Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) e Art.142 Comma 1d (Aree tutelate per l'idrogeologico e tagli boschivi), per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i. e Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) e Art.142 Comma 1d (Aree tutelate per legge). Inoltre, si evidenzia che l'Ente Comune, nel rilascio della certificazione urbanistica(all.n.4b) non ha evidenziato che su detta area sussistano "diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.". Infine, essendo dichiarata fallita la società [REDACTED], non sussistono obblighi di "assegnazione dell'abitazione al coniuge", ancora nelle visure ipocatastali non si è riscontrato alcun atto in tale senso.

\*\*\*\*\*

### **Risposta al quesito del G.D. N.8**

*"determini il valore con il 1 criterio di stima usato;"*

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene il criterio di stima, gli accertamenti esperiti dallo scrivente per pervenire al valore di stima dei beni de quo sono consistiti:

Consultazione delle tabelle dell'ex U.T.E. di Cosenza, oggi Ufficio del Territorio (che indica i dati storici più attendibili ed inoppugnabili ai fini dell'imposta sui trasferimenti d'immobili), indagine presso gli ex Uffici del Registro; presso agenzie immobiliari, ricerche su internet relativamente a beni similari, quotazioni dei valori Ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare(O.M.I.) per il Territorio comunale di Spezzano Piccolo e Spezzano della Sila e indagine diretta di mercato presso altri operatori, etc.-

Partendo da ciò e dalle considerazioni espresse nella prima parte della presente relazione si è proceduto, con l'applicazione del **metodo sintetico comparativo**, tenendo presente le sopra descritte caratteristiche del bene (intrinseche ed estrinseche illustrate in precedenza) ed in particolare, le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui sono ubicati gli immobili; l'epoca di costruzione; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di

Fallimento [REDACTED] D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

50

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

conservazione e manutenzione esterna; l'esposizione e la panoramicità; la consistenza (metri quadrati), tipi di finiture, costo di costruzione dell'immobile, etc. Ancora, si è considerato l'aspetto di natura tecnica ed economica, in comparazione all'andamento dei prezzi di mercato che si registrano ordinariamente presso il mercato locale per beni simili, nonché dei correttivi rispetto allo stato manutentorio ed alla vetustà dell'immobile, pervenendo ad individuare **i valori accertati e non quelli concordati**, atteso che detto tipo di riferimento risponda, a parere dello scrivente, meglio alle finalità dell'indagine sui valori di mercato dei beni. Da ultimo, si è tenuto conto anche dei valori di stima recenti, indicati da altri professionisti per detti immobili presenti nei fascicoli di causa. Da tutto ciò è emerso, dal conteggio metrico estimativo di verifica dei fattori sopra indicati, il probabile valore di mercato al mq. ritenuto congruo al fine della stima. Inoltre, nel prezzo di mercato applicato, si è tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e della sua duplice destinazione d'uso residenziale e turistico. In particolare, si è tenuto conto del contesto preminente turistico, dove vengono preferiti nella domanda gli appartamenti di media e piccola dimensione (tra i 40 mq ed i 70 mq), i quali risultano facilmente appetibili dal mercato (come si rileva dalle offerte per dette tipologie di appartamento), essendo questi inseriti in residence sempre sorvegliato e quindi sicuro rispetto a quelli isolati, inoltre vi è una offerta di servizi variegata a partire dalla ristorazione, intrattenimento, svago, sport, relax, etc.

Di seguito vengono riportati e proposti i vari beni suddivisi (come proposta di alienazione da parte del CTU) in varie unità immobiliari e lotti indipendenti per la vendita all'asta (che potrebbero interessare diverse tipi di operatori secondo dell'utilizzazione che si intende fare del bene) ed il loro valore unitario determinato a metro quadrato. Infine le stanze (o appartamenti) potrebbero essere vendute anche singolarmente.

\*\*\*\*\*

### **Valore della proposta di scomposizione in vari Lotti per la vendita all'asta**

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

## LOTTO N.1

### Corpo di Fabbrica "A" Piano terra – Ristorante- sala ricevimenti – Lotto n.1 -Unità immobiliare di identificazione "A1"

\*\*\*\*\*

Proposta di vendita separata dall'Albergo della sala ristorante (o ricevimenti) e la cucina, che riguarda la porzione del piano terra del corpo di fabbrica "A", che viene identificato come lotto n.1 - unità immobiliare "A1". La sala ristorante (che può ospitare circa 400 persone sedute a tavolo) e la cucina sono completi delle rifiniture e degli arredi (sala ristorante arredata con tavoli sedie, tende, vettovaglie, etc.), cucina (risulta arredata e completa in ogni sua parte, dispensa, cucine, frigoriferi, pentole, etc.). Inoltre, sia la sala ristorante risulta dotata per i clienti di servizi igienici con antibagno distinti per sesso, sia la cucina per uso del personale, sito nel Comune di Spezzano Piccolo, località "Croce di Magara", Via Fallistro. All'intero complesso alberghiero (albergo , residence, garage, etc.) si accede da n.2 ingressi della Strada SS 107 Paola-Crotone, mentre la sala ristorante e cucine hanno un ingresso indipendente rispetto all'albergo (come meglio si evince dalla planimetria allegata – all.n.7- ), identificata catastalmente al foglio al foglio 17 particella 282 sub 3 categoria C/1 classe unica." La sala ristorante compresi i servizi igienici misura circa mq.550,00, mentre la cucina misura circa mq.100,00, hanno un'altezza utile h = mt.3,18 circa (come meglio si evince dalla planimetria –allegato n.7a) . Infine, il lotto n.1 dell'unità immobiliare "A1" avrà a disposizione di proprietà esclusiva un'area esterna prospiciente sul prospetto principale di mq.380,00(così come indicato nella planimetria del lotto n.1 unità immobiliare "A1"- all.n.7), una volta venduto provvederà il nuovo proprietario a proprie spese al frazionamento ed all'accatastamento. Inoltre, il lotto n.1 unità immobiliare "A1", disporrà come proprietà comune ed indivisibile delle servitù di passaggio unitamente al resto della proprietà della società fallita Pegaso srl, delle strade interne del parcheggio, centrale termica, cabina elettrica etc.- La porzione del fabbricato riguardante la sala ristorante e cucina identificato quale lotto n.1 unità immobiliare "A1"

Fallimento XXXXXXXXXX - G.D. Dr. Piero Viola

52

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco, etc.-

La consistenza delle unità immobiliari è stata determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998, che assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. In particolare, conformemente alle suddette norme, la superficie delle pertinenze esclusive è stata considerata nel computo complessivo, nella misura delle seguenti percentuali: - balconi e terrazze: 30%, fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente; giardini: 10 % fino alla concorrenza della superficie coperta, e 2% della superficie eccedente detto limite

Si allegano alla suddetta unità immobiliare i relativi grafici di identificazione (planimetria esterna, sala ristorante e cucina ). Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo della sala ristorante e cucina considerando la superficie commerciale è dato :

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

\* \*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

a) Valore stimato per la vendita della sala ristorante e cucina

mq.630,00 x €. 950,00 = €. 598.500,00

b) Valore stimato- area di pertinenza esclusiva

mq.380,00 x €. 100,00 = €. 38.000,00

c) Valore stimato parti comuni ed area di sedime

mq. 7.949,00 x €.100,00 = €.794.900,00: 5 = €. 158.980,00  
**Sommano** €.**795.480,00**

\*\*\*\*\*

### LOTTO N.2

**Corpo di Fabbrica “B” Piano terra – sala Bar, saletta convegni, sala biliardo, saletta TV, la sala mini club, uffici, deposito, servizi igienici– Lotto n.2 -Unità immobiliare di identificazione “B.2”**

\*\*\*\*\*

La proposta di vendita separata dall’Albergo della sala Bar, saletta convegni, sala biliardo, saletta TV, la sala mini club, uffici, deposito, servizi igienici dotati di antibagno e suddivisi in uomini e donne (come meglio si evince dalla planimetria all.n.8 e dal servizio fotografico all.n.3), riguarda la porzione del piano terra del corpo di fabbrica “B”, che viene identificato **come lotto n.2 - unità immobiliare “B2”**. Tutti gli ambienti sono completi delle rifiniture e degli arredi (sala bar arredata con bancone, tavoli sedie, tendaggi, etc.), saletta convegni (arredata di tavolo presidenza, sedie, proiettore, etc.) saletta biliardo (risulta arredata di biliardo, porta stecche, etc.), saletta TV (arredata con televisore, sedie,etc.), sala mini club per i bambini (arredata e attrezzata con giochi, etc.), una stanza uffici anch’essa arredata ed una stanza deposito. Inoltre,l’intero ambiente risulta dotato per i clienti di servizi igienici con antibagno distinti per sesso, sito nel Comune di Spezzano Piccolo, località “Croce di Magara”, Via Fallistro. All’intero complesso alberghiero (albergo , residence, garage, etc.), si accede da n.2 ingressi della Strada SS 107 Paola-Crotone, mentre la sala bar

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

54

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

dispone di un ingresso indipendente rispetto all'albergo (come meglio si evince dalla planimetria allegata – all.n.8), identificato catastalmente al foglio **al foglio 17 particella 282 sub 2 categoria C/1 classe unica.**”

Tutti gli ambienti compresi i servizi igienici misurano circa mq.850,00, hanno un'altezza utile h = mt.3,40(come meglio si evince dalla planimetria –allegato n.8a). Infine, il lotto n.2 dell'unità immobiliare “B2” avrà a disposizione di proprietà esclusiva un'area esterna prospiciente sul prospetto principale di circa mq.950,00così come indicato nella planimetria del lotto n.2 - unità immobiliare “B2”- all.n.8), una volta venduto provvederà il nuovo proprietario a proprie spese al frazionamento ed all'accatastamento. Inoltre, il lotto n.2 unità immobiliare “B2” disporrà come proprietà comune ed indivisibile delle servitù di passaggio, unitamente al resto della proprietà della società fallita [redacted] delle strade interne del parcheggio, centrale termica, cabina elettrica etc.- La porzione del fabbricato riguardante gli ambienti sopra indicati identificato quale lotto n.2 unità immobiliare “ B2” ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Si allegano alla suddetta unità immobiliare i relativi grafici di identificazione (planimetria esterna, della sala bar e degli altri ambienti).

Infine, si ribadisce che l'intero lotto n.2 unità immobiliare "B2" potrebbe essere utilizzato con piccoli interventi per diverse attività commerciali (ad esempio : mini market, sala convegni, etc.), oppure per altro, senza bisogno di cambio di destinazione d'uso. Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo della sala ristorante e cucina considerando la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita di tutti gli ambienti

mq.850,00 x €. 950,00 = €. 807.500,00

b) Valore stimato- area di pertinenza esclusiva

mq.940,00 x €. 100,00 = €. 94.000,00

c) Valore stimato parti comuni ed area di sedime

mq. 7.949,00 x €.100,00 = €.794.900,00: 5 = €. 158.980,00

**Sommano €.1.060.480,00**

\*\*\*\*\*

### LOTTO N.3

Corpo di Fabbrica "C" Piano piano seminterrato e piano terra – composto da Piscina coperta, discoteca, centro estetico, palestra, videogiochi,etc. – Lotto n.3 -Unità immobiliare di identificazione "C.3" e "C3.1".

\*\*\*\*\*

La proposta di vendita separata dall'Albergo del centro estetico, palestra, videogiochi, etc. (piano seminterrato), piscina coperta discoteca, etc. (piano terra) e come meglio si evince dalle planimetrie

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

56

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



allegate (all.n.9 e n.9a.) e dal servizio fotografico all.n.3) riguarda la porzione del piano seminterrato e piano terra del corpo di fabbrica "C", accorrandoli in unico **Lotto n.3 – Unità di identificazione "C3"**(piano seminterrato) e **"C3.1** (piano terra)". Tutti gli ambienti del piano seminterrato sono completi delle rifiniture e degli arredi, spogliatoi distinti uomini e donne (completi di armadi, panche , spalliera appendiabiti ,etc.) completi di docce e WC, la cabina sauna idromassaggi risulta del tipo prefabbricato in legno (arredata all'interno di lettino riscaldato, etc.), inoltre vi è a completamento una vasca idromassaggio, centro estetico (arredato con lettini, ed attrezzature varie, etc.), stanze attrezzate a palestra, sala videogiochi, etc., infine, vi sono quattro piccoli locali deposito e un locale contenente gli impianti per il riscaldamento dell'acqua della soprastante piscina. All'intero complesso alberghiero (albergo , residence, garage, etc.) si accede da n.2 ingressi della Strada SS 107 Paola-Crotone, mentre la sala bar ed il piano seminterrato dispongono di un ingresso indipendente rispetto all'albergo (come meglio si evince dalla planimetria allegata – all.n.9), identificati catastalmente rispettivamente piano seminterrato al foglio **al foglio 17 particella 282 sub 157 categoria C/2 1° classe; piano terra al foglio 17 particella 282 sub 1 categoria C/1 classe unica.** Tutti gli ambienti del piano seminterrato misurano circa mq.570,00, ed hanno un'altezza utile  $h = \text{mt.}2,50$ ; mentre quelli del piano terra misurano circa mq.850,00 ed hanno un'altezza utile  $h = \text{mt.}3,30$ . Infine, il lotto n.3 dell'unità immobiliare "C3" e "C3.1". Anche detto lotto avrà a disposizione come proprietà esclusiva un'area esterna di circa mq.990,00 prospiciente sul prospetto principale, in modo di potere mettere dei lettini esterni per coloro che utilizzeranno la piscina, (così come indicato nella planimetria del lotto n.3 - unità immobiliare "C3" e "C3.1"- all.n.9 e n.9a), una volta venduto provvederà il nuovo proprietario a proprie spese al frazionamento ed all'accatastamento. Inoltre, il lotto n.3 unità immobiliare "C3" e "C3.1" disporranno come proprietà comune ed indivisibile delle servitù di passaggio, unitamente al resto della proprietà della società fallita Pegaso srl, delle strade interne del parcheggio, centrale

termica, cabina elettrica etc.- La porzione del fabbricato riguardante gli ambienti sopra indicati identificati quale lotto n.3 unità immobiliare "C3" e "C3.1" ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco, etc.-

Si allegano alla suddetta unità immobiliare i relativi grafici di identificazione (planimetria esterna, della sala bar e degli altri ambienti).

Infine, si ribadisce che l'intero lotto n.3, identificato come unità immobiliare "C3" e "C3.1" potrebbe essere utilizzato come centro sportivo, vista la mancanza in tutto il comprensorio di una piscina coperta. Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo della sala ristorante e cucina considerando la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita di tutti gli ambienti del piano seminterrato

Fallimento  D. Dr. Piero Viola

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

mq. 570,00 x €. 600,00 = €. 342.000,00

b) Valore stimato per la vendita di tutti gli ambienti del piano Terra

mq. 850,00 x €. 950,00 = €. 807.500,00

c) Valore stimato- area di pertinenza esclusiva

mq.990,00 x €. 100,00 = €. 99.000,00

d) Valore stimato parti comuni ed area di sedime

mq. 7.949,00 x €.100,00 = €.794.900,00: 5 = €. 158.980,00  
**Sommano** €.1.407.480,00

\*\*\*\*\*

#### LOTTO N.4

Corpi di Fabbrica "A""B" e "C" – Piano Terra- Primo e Piano Secondo– composti da Hall piano Terra- 1° Piano(2°f.t.) n.44 appartamenti e n. 32 2°Piano(3°f.t.) e Piano sottotetto (4°f.t.) – Lotto n.4 -Unità immobiliare di identificazione "dal D.4 1 al D.4.1.8

\*\*\*\*\*

Proposta di vendita dell'intero complesso delle camere (o appartamenti) dell'Albergo formato dai tre corpi di fabbrica "A" "B" e "C" , da vendersi anche come singoli appartamenti, oltre la Hall e la sala convegni del piano **sottotetto e dei locali magazzini e deposito.**

\*\*\*\*\*

#### Hall piano terra Corpo di fabbrica "A"

La proposta di vendita della porzione del corpo di fabbrica "A" riguarda la Hall dell'Albergo unitamente alle camere (o appartamenti) nel caso in cui si venda come Albergo, mentre nel caso in cui si vendano i singoli appartamenti la Hall e tutti gli altri ambienti (uffici amministrativi, direzione, reception,etc.) saranno considerata proprietà condominiale il cui valore sarà aggiunto a pro quota a quello del singolo appartamento, lotto di identificazione- **lotto n.4 – Unità di**

Fallimento XXXXXXXXXX E.D. Dr. Piero Viola

59

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

**identificazione “D4 1.** La Hall, la zona d’attesa, gli uffici amministrativi, la direzione le cabine telefoniche, risultano completi di rifiniture (la reception è rifinita con stucco veneziano e con parziale zoccolatura in legno di rovere), misura complessivamente (superficie commerciale)circa mq.120,00 ed ha un’altezza utile h= mt.3,18. Unitamente alla Hall va considerata la superficie commerciale del corpo scala e l’ascensore (superficie commerciale computata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998), il quale prevede “... per le scale, rampe ed ascensori...., che vanno computati in misura alla loro proiezione orizzontale..”, la superficie commerciale misura circa mq.46,00 (per piano). L’intera Hall ed il corpo scala sono identificati catastalmente al **foglio 17 particella 282 sub 3 categoria C/1 classe unica**. Anche detto lotto avrà a disposizione come proprietà esclusiva un’area esterna di circa mq. 191,00 prospiciente sul prospetto principale (così come indicato nella planimetria del lotto n.4 - unità immobiliare “D.4” - all.n.10); una volta venduto, provvederà il nuovo proprietario (o proprietari) a proprie spese al frazionamento ed all’acatastamento. Inoltre, il lotto n.4 unità immobiliare “D4, disporrà come proprietà comune ed indivisibile delle servitù di passaggio, unitamente al resto della proprietà della società fallita [redacted] delle strade interne del parcheggio, centrale termica, cabina elettrica etc.- La porzione del fabbricato riguardante gli ambienti sopra indicati, identificata quale lotto n.4 unità immobiliare “D4” ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall’art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l’immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni

ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco, etc.-

Si allegano alla suddetta unità immobiliare i relativi grafici di identificazione (planimetria esterna, sala ristorante e cucina ). Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo della Hall (uffici amministrativi, direzione, reception, etc.) considerando la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita della Hall (uffici amministrativi, ,direzione, reception,etc.) **D4**

mq. 120,00 x €. 950,00 = €. 114.000,00

b) Valore stimato N.2 corpo scala e ascensore (30% valore Hall)

mq. 46,00 x €.316,00 = €. 14.536,00 x 3 (numero dei piani)x2 = €. 87.126,00

c) Valore stimato- area di pertinenza esclusiva compreso il tunnel

mq.1910,00 x €. 150,00 = €. 28.650,00

d) Valore stimato parti comuni ed area di sedime

mq. 7.949,00 x €.100,00 = €.794.900,00: 5 = €. 158.980,00

**Sommano** €. 388.756,00

\*\*\*\*\*

### **Stanze (o appartamenti)1° Piano del Corpo di fabbrica "A"**

Proposta di vendita delle camere poste al 1° piano del corpo di fabbrica "A". Al piano si accede dal 1° corpo scale e ascensore, che affacciano sul prospetto principale del fabbricato e sono n. 7 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali che vengono distinte per tipologia di camera (con

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

espreso riferimento alla superficie complessiva commerciale), ed individuate come lotto di identificazione - **lotto n.4 – Unità di identificazione “D4 1”**. Ad ogni camera si accede dal lungo corridoio dell’Albergo e ciascuna risulta composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, ed un ampio terrazzo, la camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) con un’altezza utile h= 2,75 (l’altezza varia nella parte controsoffittata nella quale h= mt.2,25 ), mentre il terrazzo misura mq.22,71, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 22,71 x30% = mq. 6,81  
sommano mq. 36,29

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub 30, 31, 32, 33, 34, 35 e sub 36 cat. A2** (come meglio individuate dalla planimetria di piano – all.n.10.1, e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10a, e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camere individuate al 1° Piano del corpo di fabbrica “A” con tipologia di identificazione “**D4.1a**” che affacciano sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica “A” e risultano n. 6 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali ciascuna composta da n. 2 vani oltre cucina ed il bagno, e da un piccolo terrazzo, ogni camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un’altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75- altezza corridoio) mentre il terrazzo misura circa mq. 4,68, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 4,68 x30% = mq. 1,40  
sommano mq. 31,24

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub. 39, 40, 41, 42, 43 e 44 cat. A2** (come meglio individuate dalla planimetria di piano all. n.10.1,- e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10b ,e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camera individuata al 1° Piano del corpo di fabbrica “A” come tipologia di identificazione “D4.1c” che prospetta sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica “A” trattasi di una “Junior Suite “ composta da un ampio soggiorno, camera da letto matrimoniale, cucina, ampio bagno ed una veranda portico, misura circa mq.36,66 (superficie commerciale) ed ha un’altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75) mentre la veranda portico misura circa mq.3,78, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 36,66 x 1 = mq. 36,66
- terrazzo mq 3,78 x30% = mq. 1,14  
sommano mq. 37,80

La “Junior suite” risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, vi è anche il condizionamento estivo invernale etc.), identificata catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub.38 cat. A2** (come meglio individuata dalla planimetria di piano all.n.10.1 e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10c –e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camera individuata al 1° Piano del corpo di fabbrica “A” come tipologia di identificazione “D4.1d” che affaccia sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica “A” , trattasi di una “Suite”, composta da un ampio soggiorno, cucina, doppie camere da letto, un bagno, e n. 2 due terrazzi (risulta un vero e proprio mini appartamento), misura circa mq. 58,96 (superficie commerciale) ed ha un’altezza utile h (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto h= 2,75) mentre le

due verande misurano ciascuno circa mq. 4,68 (totale mq.9,36),in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq.58,96 x 1 = mq. 58,96
- terrazzo mq 9,36 x30% = mq. 2,80
- sommano mq. 61,76

La "Suite" risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, condizionamento estivo invernale etc.), identificata catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub.45 cat. A2** (come meglio individuata dalla planimetria di piano all.n.10.1 e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10d,e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il 1° piano del corpo di fabbrica "A", riguardante le camere (o appartamenti) sopra indicate identificate quale lotto n.4 unità immobiliare "D4.1, D4.1a- D41b- D41c- " ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4.1

mq. 36,29x €/mq. 1.000,00 = €.36.290,00 x 7= €. 254.030,00

b) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4.1a

mq. 31,24x €/mq. 1.000,00 = €.31.240,00 x 6= €. 187.440,00

c) Valore stimato per la vendita della camere "Junior Suite" tipologia D.4.1b

mq. 37,80x €/mq. 1.000,00 = €. 37.800,00

d) Valore stimato per la vendita della camere "Suite" tipologia D.4.1c

mq.61,76x €/mq. 1.000,00 = €. 61.760,00

**Sommano** €. 541.030,00

Totale camere 1° Piano corpo di fabbrica "A" di proprietà Pegaso n. 15

\*\*\*\*\*

### Stanze (o appartamenti) 1° Piano del Corpo di fabbrica "B"

Proposta di vendita delle camere poste al 1° piano del corpo di fabbrica "B". Al piano si accede dal 2° corpo scala ed ascensore e si può utilizzare l'ingresso secondario posto sulla parte retrostante del fabbricato; le camere affacciano sul prospetto principale e risultano: n.9 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali, e vengono individuate come lotto di identificazione **n.4 – Unità di identificazione "D4 1.1"**. Ad ogni camera si accede dal lungo corridoio dell'Albergo e risulta composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, ed un ampio terrazzo, la camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale determinata sempre con riferimento alle indicazioni date

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) con un'altezza utile  $h=2,70$ , mentre il terrazzo misura mq.22,71, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 22,71 x30% = mq. 6,81  
sommano mq. 36,29

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 , 27 28, cat. A2** (come meglio individuate dalla planimetria di piano all n.10.1- e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10a, e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camere individuate al 1° Piano del corpo di fabbrica "B" con tipologia di identificazione "D4 1.1a" che affacciano sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica "B" e risultano n. 6 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali composta ciascuna da n. 2 vani oltre cucina ed il bagno e da un piccolo terrazzo, ogni camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile  $h$  (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto  $h=2,75$ - altezza corridoio) mentre il terrazzo misura circa mq. 4,68, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 4,68 x30% = mq. 1,40  
sommano mq. 31,24

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 282 46, 47, 48, 49, 50, e 51 cat.A2** (come meglio individuate dalla planimetria di piano n.10.1 – e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10b,e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camera individuata al 1° Piano del corpo di fabbrica "B" come tipologia di identificazione "D41.1b" che affaccia sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica "B", trattasi di una "Suite", composta da un ampio soggiorno, cucina, doppie camere da letto, un bagno e n. 2 due terrazzi (risulta un vero e proprio mini appartamento), misura circa mq. 58,96 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile mt. 2,70, mentre le due verande misurano ciascuna circa mq. 4,68 (totale mq.9,36), in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq.58,96 x 1 = mq. 58,96
- terrazzo mq 9,36 x30% = mq. 2,80  
sommano mq. 61,76

La "Suite" risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, condizionamento estivo invernale etc.), identificata catastalmente al foglio 17 part. 282 sub.52 cat. A2 (come meglio individuata dalla planimetria di piano all.n.10.1- e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10d, e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il 1° piano del corpo di fabbrica "B", riguardante le camere (o appartamenti) sopra indicate e identificate quale lotto n.4 unità immobiliare "D.4.1.1, D.4.1.1a e D.4.1.1b-" ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella Zona B di completamento, nello specifico nella sottozona BT che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona B di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate

dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4.1.1

mq. 36,29x €/mq. 1.000,00 = €.36.290,00 x 9 = €. 326.610,00


b) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4.1.1a

mq. 31,24x €/mq. 1.000,00 = €.31.240,00 x 6 = €. 187.440,00

c) Valore stimato per la vendita della camera "Suite" tipologia D.4.1.1b

mq.61,76x €/mq. 1.000,00 = €. 61.760,00

**Sommano** €. **575.810,00**

Totale camere 1° Piano corpo di fabbrica "B" di proprietà  . 16

\*\*\*\*\*

### Stanze (o appartamenti) 1° Piano del Corpo di fabbrica "C"

Proposta di vendita delle camere poste al 1° piano del corpo di fabbrica "C" . Al piano si accede dal 2° corpo scala ed ascensore e si può utilizzare l'ingresso secondario posto sulla parte retrostante del fabbricato; le camere affacciano sul prospetto principale risultano: **n.7** camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali, e vengono individuate come lotto di identificazione **n.4 – Unità di identificazione "D41.2"**. Ad ogni camera si accede dal lungo corridoio dell'Albergo, e risulta composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, ed un ampio terrazzo, la camere misura circa mq.

Fallimento  D. Dr. Piero Viola

68

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

29,48 (superficie commerciale determinata sempre con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) con un'altezza utile  $h= 2,70$ , mentre il terrazzo misura mentre il terrazzo misura mq.22,71, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 22,71 x30% = mq. 6,81  
sommano mq. 36,29

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub 12, 13, 14, 15, 16, 17 18, cat.**

**A2**

\*\*\*\*\*

Camere individuate al 1° Piano del corpo di fabbrica "C" con tipologia di identificazione "D4.1.2a" che affacciano sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica "C" e risultano n. 6 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali ciascuna composta da n. 2 vani oltre cucina ed il bagno, e da un piccolo terrazzo, ogni camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile  $h$  (pavimento controsoffitto) mt. 2,25 (senza controsoffitto  $h= 2,75$ - altezza corridoio) mentre il terrazzo misura circa mq. 4,68, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 4,68 x30% = mq. 1,40  
sommano mq. 31,24

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 4,5,6,7,8,9 cat.A2**(come meglio individuate dalla planimetria di piano all.n.10.1 – e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10b e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il 1° piano del corpo di fabbrica "C", riguardante le camere (o appartamenti) sopra indicate e identificate quale lotto n.4 unità immobiliare "D.4.1.2, D.4.1.2a e D.4.1.1b-" ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco, etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D4 1.2

mq. 36,29x €/mq. 1.000,00 = €36.290,00 x 7 = € 254.030,00

b) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D4 1.2a

mq. 31,24x €/mq. 1.000,00 = €31.240,00 x 6 = € 187.440,00

**Sommano** € 441.470,00

Totale camere corpo "C" di proprietà Pegaso n. 13.

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti - Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

\*\*\*\*\*

**Stanze (o appartamenti) 2° Piano del Corpo di fabbrica "A"**

Proposta di vendita delle camere poste al 2°(3°f.t.) piano del corpo di fabbrica "A". Al piano si accede dal 1° corpo scale e ascensore, che affacciano sul prospetto principale del fabbricato che sono n. 7 e n.5 sul prospetto retrostante del fabbricato per un totale di n.15 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali ed individuate come lotto di identificazione - **lotto n.4** - **Unità di identificazione "D4 1.3"**. Ad ogni camera si accede dal lungo corridoio dell'Albergo, e ciascuna risulta composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, ed un terrazzo, la camere misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h = mt. 2,70, il terrazzo misura circa mq. 4,68,

in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 4,68 x30% = mq. 1,40  
sommano mq. 31,24

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. 80, 81, 82 ,83, 84, 85, 86,90, 91, 94, 95 cat.A2** (come meglio individuate dalla planimetria di piano all.n10.1 e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10b, e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camera individuata al 2° Piano(3° f.t.) del corpo di fabbrica "A" come tipologia di identificazione "D4 1.3a" che prospetta sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica "A", trattasi di una "Junior Suite" composta da un ampio soggiorno, camera da letto matrimoniale, cucina, ampio bagno ed una veranda portico, misura circa mq.36,66 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h = mt. 2,25

mentre la veranda portico misura circa mq.3,78, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 36,66 x 1 = mq. 36,66
- terrazzo mq 3,78 x30% = mq. 1,14  
sommano mq. 37,80

La “Junior suite” risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, vi è anche il condizionamento estivo invernale etc.), identificata catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub.89 cat. A2** (come meglio individuata dalla planimetria di piano 10.1- e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10c e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il 2° piano del corpo di fabbrica “**B**”, riguardante le camere (o appartamenti) sopra indicate e identificate quale lotto n.4 unità immobiliare “**D.4.1.3, D.4.1.3a** ” ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall’art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l’immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4.1.3

$$\text{mq. } 31,24 \times \text{€./mq. } 1.000,00 = \text{€.} 31.240,00 \times 11 = \text{€. } 343.640,00$$

b) Valore stimato per la vendita della camere "Junior Suite" tipologia D.4.1.3a

$$\text{mq. } 37,80 \times \text{€./mq. } 1.000,00 = \text{€. } 37.800,00$$

**sommano**      **€. 381.440,00**

Totale camere 2° Piano corpo "A" di proprietà Pegaso n. 12.

\*\*\*\*\*

**Stanze (o appartamenti) 2° Piano (3°f.t.) del Corpo di fabbrica "B"**

Proposta di vendita delle camere poste al 2° piano (3°f.t.) del corpo di fabbrica "B". Al piano si accede sia dal corridoio del corpo scala "A", sia dal 2° corpo scala ed ascensore, e si può utilizzare l'ingresso secondario posto sulla parte retrostante del fabbricato; le camere affacciano sul prospetto principale del fabbricato sono n. 4 e n. 6 sul prospetto retrostante del fabbricato per un totale di n. 10 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali ed individuate come lotto di identificazione - **lotto n. 4 - Unità di identificazione "D4 1.4"**. Ad ogni camera si accede dal lungo corridoio dell'Albergo e ciascuna risulta composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, ed un terrazzo, la camera misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h = mt. 2,70, il terrazzo misura circa mq. 4,68,

in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 4,68 x 30% = mq. 1,40
- sommano                      mq. 31,24

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente al foglio 17 part. 70,72,73,74, 97, 98, 99, 100, 101,102 cat.A2 (come meglio individuate dalla planimetria di piano all.n.10.1, e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il 2° piano del corpo di fabbrica "B", riguardante le camere (o appartamenti) sopra indicate e identificate quale lotto n.4 unità immobiliare "D4 1.4," ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco, etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4 1.4


mq. 31,24x €/mq. 1.000,00 = €.31.240,00 x 10 =

**€. 312.400,00**

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

74

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

Totale camere 2° Piano corpo "B" di proprietà  10.

\*\*\*\*\*

**Stanze (o appartamenti) 2° Piano (3°f.t.) del Corpo di fabbrica "C"**

Proposta di vendita delle camere poste al 2° piano(3°f.t.) del corpo di fabbrica "C". Al piano si accede sia dal corridoio del corpo scala "B", sia dal 2° corpo scala ed ascensore e si può utilizzare l'ingresso secondario al piano terra posto sulla parte retrostante del fabbricato; le camere che affacciano sul prospetto principale del fabbricato sono n. 5 e n.4 sul prospetto retrostante del fabbricato per un totale di n.9 camere (o appartamenti) doppie o matrimoniali ed individuate come lotto di identificazione - **lotto n.4.1.5 – Unità di identificazione "D4 1.5"**. Ad ogni camera si accede dal lungo corridoio dell'Albergo, e ciascuna risulta composta da n. 2 vani oltre la cucina ed il bagno, ed un terrazzo, la camere misura circa mq. 29,48 (superficie commerciale) ed ha un'altezza utile h = mt. 2,70, il terrazzo misura circa mq. 4,68,

in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 29,48 x 1 = mq. 29,84
- terrazzo mq 4,68 x30% = mq. 1,40  
sommano mq. 31,24

Ogni camera risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.); identificate catastalmente **al foglio 17 part. Sub 55, 56, 57, 58, 64,65,66,67,68 cat.A2** (come meglio individuate dalla planimetria di piano – all.n.10.1, dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10b, e dalle singole planimetrie catastali all.n.5).

\*\*\*\*\*

Camera individuata al 2° Piano (3° f.t.) del corpo di fabbrica "C" come tipologia di identificazione "D4 1.5a" che prospetta sul prospetto retrostante del corpo di fabbrica "A", trattasi della "Suite

Presidenziale”, la camera più grande ed importante dell’albergo (un vero e proprio appartamento), composta da n. 2 distinte camere da letto, un ampio soggiorno, la zona cucina, un ampio bagno ed camera armadio o ripostiglio, misura circa mq.83,21, ed ha un’altezza utile h = mt. 2,70 mentre la veranda portico misura circa mq.7,39, in applicazione al DPR 138/1998 abbiamo come superficie commerciale:

- appartamento mq. 83,21x 1 = mq. 83,21
- terrazzo mq 7,39x30% = mq. 2,22
- sommano mq. 85,43

\*\*\*\*\*

La “Suite Presidenziale” risulta completa delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, vi è anche il condizionamento estivo invernale etc.), identificata catastalmente al **foglio 17 part. 282 sub.69 cat. A2** (come meglio individuata dalla planimetria di piano – all.n.10.1, dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10e e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il 2° piano (3°f.t.) del corpo di fabbrica ”C”, riguardante le camere (o appartamenti) sopra indicate e identificate quale lotto n.4 unità immobiliare “**D.4.1.5 e D.4.1.5.a,** ” ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall’art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l’immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate

Fallimento,  G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

76

dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.


Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita delle camere matrimoniali tipologia D.4.1.5

mq. 31,24x €/mq. 1.000,00 = €31.240,00 x 9 = € 281.160,00

b) Valore stimato per la vendita della "Suite Presidenziale" tipologia D.4.1.5a

mq. 85,43 x €/mq. 1.200,00 = € 102.516,00  
**Sommano** € 383.676,00

Totale camere corpo "C" di proprietà  10

\*\*\*\*\*

**Appartamenti (personale Albergo)- Sala conferenze – locali deposito – Piano Sottotetto**  
**- (quarto piano f.t.) dell'Albergo (Corpo di fabbrica "A"- "B" e "C")**

\*\*\*\*\*

**Appartamenti personale -Piano sottotetto (4°f.t.) del Corpo di fabbrica "A"**

Proposta di vendita degli appartamenti in uso al personale dell'Albergo poste al Piano Sottotetto 3° piano (4° f.t.) del corpo di fabbrica "A". Al piano si accede dal 1° corpo scala ed ascensore, qui vi sono n.2 appartamenti; il primo posto sul lato Nord Est, posto alla fine del lungo corridoio, , tipologia di identificazione lotto "D4 1.6"; risulta composto da un ingresso, un ampio soggiorno

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

77

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

con angolo cottura, due camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio e misura **circa mq. 131,00** (superficie commerciale DPR n.138/1998) ed ha un'altezza utile h mt. 2,70.

L'appartamento risulta completo delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.), identificato catastalmente **al foglio 17 part. 282 115cat. A2** (come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10.1, dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10f, e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il secondo appartamento prospiciente sul lato Nord Est, posto all'inizio del corridoio (in prossimità del 1° corpo scala e ascensore), tipologia di identificazione lotto **“D.4.1.6a”** risulta composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio e misura **circa mq. 91,00** (superficie commerciale DPR n.138/1998) ed ha un'altezza utile h mt. 2,70.

L'appartamento risulta completo delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.), identificato catastalmente **al foglio 17 part. 282 156 cat. A2** (come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10.1 e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10g1, e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

#### **Ripostigli -Piano sottotetto (4°f.t.) del Corpo di fabbrica “A”**

Proposta di vendita dei ripostigli posti nella parte centrale del corpo di fabbrica “A”, divisi dal corridoio centrale, tipologia di identificazione lotto **“D.4.1.6b e D.4.1.6c**; i locali deposito identificati lotto **“D4 1.6b “sono n. 23** , misurano circa **mq. 13,00**, identificati catastalmente **foglio 17 part. dal sub 105 al sub 128 cat.C/2 classe ottava**; il locale deposito identificati lotto **“D4 1.6c “misura circa mq. 15,00**, identificati catastalmente **foglio 17 part. dal sub 104 cat.C/2 classe ottava**, (come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10.1 e dalla planimetria della

tipologia del ripostiglio all.n.10h e 10i,e dalla planimetria catastale all.n.5). I locali risultano rifiniti (pavimentazione, pitturazione pareti, etc.)

\*\*\*\*\*

Il piano sottotetto del corpo di fabbrica "A", riguardante gli appartamenti personale e i ripostigli sopra indicati, identificati quale lotto n.4 unità immobiliare "D.4.1.6, D.4.1.6a, D.4.1.6b e D.4.1.6c" ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a)Valore stimato per la vendita dell'appartamento tipologia D.4.1.6

mq. 131,00x €/mq. 1.000,00 = € 131.000,00

b)Valore stimato per la vendita dell'appartamento tipologia D.4.1.6a

mq. 91,00x €/mq. 1.000,00 = € 91.000,00

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

c) Valore stimato per la vendita dei ripostigli tipologia D.4.1.6b

mq. 13,00x €/mq.400,00 = €. 5.200,00 x 23= €. 119.600,00

d) Valore stimato per la vendita dei ripostigli tipologia D.4.1.6c

mq. 15,00x €/mq.400,00 = €. 6.000,00

**Sommano** €. 347.600,00

\*\*\*\*\*

**Sala Conferenze-Piano sottotetto (4°f.t.) del Corpo di fabbrica "B"**

Proposta di vendita della Sala Conferenze dell'Albergo posta al Piano Sottotetto 3° piano (4° f.t.) del corpo di fabbrica "B", alla quale si accede sia direttamente corpo di fabbrica "A" e dal 1° corpo scala ed ascensore (risulta diviso da apposito muro dal corpo di fabbrica "C" come meglio si evince dalla planimetria di piano all.n.10.1), tipologia di identificazione lotto "D4 1.7. La sala risulta zona attrezzata a sala conferenze e si sviluppa per una superficie di circa mq. 560,00, altezza utile della sala conferenze risulta h= 4,15 mt., comprendente un podio con postazione microfonica, la zona destinata al pubblico con posti a sedere distribuiti su file sia sul lato lungo che lateralmente (come meglio si evince dalla planimetria allegata -all.n.10l), il tutto attrezzato con Tv anche se datata) a circuito chiuso. Altri locali consistono in una saletta riunioni, una stanza appendi abiti, i servizi igienici e due locali di sgombero, le camere risultano controsoffittate con altezza h=mt. 270, **identificati catastalmente (sala e locali) al foglio 17 part. 282 sub 130 cat.**

**C/2 1° Classe**

\*\*\*\*\*

Il piano sottotetto del corpo di fabbrica "B", riguardante la sala conferenze e gli altri locali sopra indicati, identificata quale lotto n.4 unità immobiliare "D.4.1.7, ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

80

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco, etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, le apparecchiature presenti, postazione microfonica, TV a circuito chiuso, etc.) complessivo della sala conferenze, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita sala conferenze, compreso la sala riunione, etc.- tipologia D4 1.7  
mq. 560,00 x €1.200,00 = € **672.000,00**

\*\*\*\*\*

#### **Appartamenti personale -Piano sottotetto (4°f.t.) del Corpo di fabbrica "C"**

Proposta di vendita degli appartamenti in uso al personale dell'Albergo poste al Piano Sottotetto 3° piano (4° f.t.) del corpo di fabbrica "C". Al piano si accede dal 2° corpo scala ed ascensore, qui vi sono n.2 appartamenti; il primo posto sul lato Sud, posto alla fine del lungo corridoio, tipologia di identificazione lotto "D.4.1.8"; risulta composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo

cottura, due camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio e misura **circa mq. 131,00** (superficie commerciale DPR n.138/1998) ed ha un'altezza utile h mt. 2,70.

L'appartamento risulta completo delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.), identificato catastalmente **al foglio 17 part. 282 Sub 129cat. A2** (come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10.1 e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10f,e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

Il secondo appartamento prospiciente sul lato Sud Ovest, posto all'inizio del corridoio (in prossimità del 2° corpo scala e ascensore), tipologia di identificazione lotto **“D.4.1.8a”**, risulta composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio e misura **circa mq. 91,00** (superficie commerciale DPR n.138/1998) ed ha un'altezza utile h mt. 2,70.

L'appartamento risulta completo delle rifiniture e degli arredi (armadi letti, TV a colori, cucina, tendaggi, etc.), identificato catastalmente **al foglio 17 part. 282 sub 145 cat. A2** (come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10.1(come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10 e dalla planimetria della tipologia della camera all.n.10g2,e dalla planimetria catastale all.n.5).

\*\*\*\*\*

### **Ripostigli -Piano sottotetto (4°f.t.) del Corpo di fabbrica “C”**

Proposta di vendita dei ripostigli posti nella parte centrale del corpo di fabbrica “C”, divisi dal corridoio centrale, tipologia di identificazione lotto **“D.4.1.8b e D.4.1.8.c;** i locali deposito identificati lotto **“D.4.1.8b “sono n. 23, misurano circa mq. 13,00, identificati catastalmente **foglio 17 part. dal sub 132 al sub 155 cat.C/2 classe ottava;** il locale deposito identificato lotto **“D.4.1.8c “misura circa mq. 15,00, identificato catastalmente **foglio 17 part. dal sub 131 cat.C/2 classe******

ottava (come meglio individuato dalla planimetria di piano – all.n.10.1 e dalla planimetria della tipologia del ripostiglio all.n.10h e 10i,e dalla planimetria catastale all.n.5). I locali risultano rifiniti (pavimentazione, pitturazione pareti,etc,etc.)

\*\*\*\*\*

Il piano sottotetto del corpo di fabbrica "C", riguardante gli appartamenti personale e i ripostigli sopra indicati, identificati quale lotto n.4 unità immobiliare "D.4.1.8, D.4.1.8.a, D.4.1.8b e D.4.1.8c", ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall'art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l'immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell'immobile, l'arredamento, etc.) complessivo delle camere, la superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita dell'appartamento tipologia D.4.1.8

mq. 131,00x €/mq. 1.000,00 = € 131.000,00

b) Valore stimato per la vendita dell'appartamento tipologia D.4.1.8a

Fallimento  S.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

mq. 91,00x €/mq. 1.000,00 =	€. 91.000,00
<b>c) Valore stimato per la vendita dei ripostigli <u>tipologia D.4.1.8b</u></b>	
mq. 13,00x €/mq.400,00 = €. 5.200,00 x 23=	€. 119.600,00
<b>d) Valore stimato per la vendita dei ripostigli <u>tipologia D.4.1.8c</u></b>	
mq. 15,00x €/mq.400,00 =	€. <u>6.000,00</u>
<b>Sommano</b>	<b>€. 347.600,00</b>

\*\*\*\*\*

### RIEPILOGO GENERALE 4 LOTTO

<b>1) <u>Lotto di Identificazione D4</u> - Hall (compresi area di pertinenza, etc.)</b>	€. 388.756,00
<b>2) <u>Lotto di Identificazione dal D4 1 al D4 1.8 b</u> – Riguarda le stanze dell'albergo del 1°, 2° e Piano Sottotetto accorpati per tipologia della superficie commerciale, Stanze (appartamento personale) Piano Sottotetto, Ripostigli (Sottotetto) e Sala conferenze Piano Sottotetto</b>	
<b>A) Stanze doppie (con terrazzo da mq.22,71) 1° Piano</b>	
mq. 36,29 x €/mq 1000,00 = €.36.290 x n. 23 =	€. 854.670,00
<b>B) Stanze doppie (con terrazzo da mq.4,60)1° e 2° Piano</b>	
mq.31,24 x €/mq1000,00 = €.31.240 x n. 47 =	€. 1.468.280,00
<b>C) Stanza -“Junior Suite” – 1° e 2° Piano</b>	
mq.37,80 x €/mq 1.000,00= €. 37.800x n.2 =	€. 75.600,00
<b>D) Stanza – “Suite” - 1° e 2° Piano</b>	
mq.61,76 x €/mq 1.000,00= €.61.760 x n.2 =	€ 123.520,00
<b>E) Stanza – “Suite Presidenziale” - 2° Piano</b>	
mq.85,43x €/mq.1.200,00 =	€. 102.516,00
<b>F) Stanze (appartamenti personale) Piano Sottotetto</b>	
mq.131,00 x€/mq 1.000,00 = €.131.000,00 x 2=	€. 262.000,00
<b>G) Stanze (appartamenti personale) Piano Sottotetto</b>	
mq.91,00 x€/mq 1.000,00 = €.91.000,00 x 2 =	€. 182.000,00
<b>H) Ripostigli – Piano Sottotetto</b>	
mq.15,00 x€/mq 400,00= €.6.000,00 x 2 =	€. 12.000,00
<b>I) Ripostigli – Piano Sottotetto</b>	
mq.13,00 x€/mq 400,00= €.5.200,00 x 46 =	€. 239.200,00
<b>L) Sala conferenze – Piano Sottotetto</b>	
mq. 560,00 x €1.200,00 =	€. <u>672.000,00</u>
<b>Sommano</b>	<b>€. 3.991.786,00</b>
<b>Complessivamente</b>	<b>€. 4.380.542,00</b>

Fallimento  Dr. Piero Viola

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.5**

**Garage –Autorimessa, e strutture sportive - Lotto n.5 -Unità immobiliare di identificazione**

**E.5**

\*\*\*\*\*

Proposta di vendita del Garage – Autorimessa e strutture sportive poste sulla copertura piana, tipologia di identificazione lotto “E.5 e E.5.1; i locale Garage-Autorimessa misura:

- 1° Piano seminterrato mq 1.337,00
- 2° Piano seminterrato mq 236,00
- 3° Piano seminterrato mq 76,00
- 4° Piano seminterrato mq 160,00  
Sommano mq 1.809,00

(come meglio si evince dalla planimetria all.n.11 e dalla planimetria catastale –all.n.5),sono identificati rispettivamente catastalmente al **foglio 17 part. 763 sub.1 (1° piano seminterrato garage) Cat. C/6; part. 763 sub.2 (2° piano seminterrato- magazzino) Cat. C/2; part. 763 sub.3 (3° piano seminterrato -deposito) Cat. C2; part. 763 sub.4 (4° piano seminterrato- locale di servizio) Cat. C/2.** I locali risultano a rustico (pavimento realizzato con il solo massetto, pareti semplicemente intonacati

\*\*\*\*\*

Proposta di vendita n. 2 strutture sportive, campi polifunzionali (tennis,basket,etc.), realizzati sul lastrico solare dell’Autorimessa, tipologia di identificazione lotto “E.5.1”. Se si decide di venderli separatamente (società sportive) il frazionamento e l’accatamento saranno a cura del nuovo proprietario.

\*\*\*\*\*

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola

Il Garage-Autorimessa e i due impianti sportivi sopra indicati, identificati quale lotto n.5 unità immobiliare “E.5.1, E.5.1.a”, ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal comune di Spezzano Piccolo (piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984), nella **Zona B** di completamento, nello specifico nella sottozona **BT** che comprende parti del territorio con attuale uso misto residenziale e turistico. La zona **B** di completamento, in linea generale secondo quanto definito dall’art.16 del suddetto strumento urbanistico, comprende le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione come al precedente articolo. Inoltre, l’immobile risulta realizzato (come già indicato nei precedenti quesiti) in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.198; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732, nonché dotata dei pareri dei Vigili del Fuoco,etc.-

Per la vendita verrà indicato il prezzo complessivo a corpo.

Il valore unitario medio al mq. stimato (tenendo in considerazione la vetustà dell’immobile,le finiture,etc.) della superficie commerciale (superficie commerciale determinata con riferimento alle indicazioni date dal D.P.R. 138 del 23.03.1998) è dato :

a) Valore stimato per la vendita del Garage, Magazzino, Deposito e Locale servizio tipologia E.5

mq. 1.809,00x €/mq.400,00 = €. 723.600,00

b) Valore stimato per la vendita campi sportivi polivalenti tipologia E.5.1

mq. 1.337,00x €/mq.100,00 = €. 133.700,00  
Sommano €. 857.300,00

c) Valore stimato parti comuni ed area di sedime

mq. 9.300,00 x €100,00 = €.930.000,00: 5 = €. 186.000,00

**complessivamente €1.043.300,00**

Fallimento  G.D. Dr. Piero Viola  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL  
FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]**

\*\*\*\*\*

- Il Lotto complessivo di proprietà Pegaso srl, occupa una superficie complessiva di circa **mq.12.900,00** e risulta composto: dalla Strada privata, dal parcheggio, dal verde attrezzato, dai fabbricati costituiti da : Albergo, Autorimessa, cabina elettrica e centrale termica.

\*\*\*\*\*

- Superficie coperta dai fabbricati:
- 1) Corpo di fabbrica n.1 mq. 750,00 (escluso il 1° Corpo scala ed ascensore ed ascensore)
- 2) Corpo di fabbrica n.2 mq. 850,00 (incluso il 1° Corpo scala ed ascensore)
- 3) Corpo di fabbrica n.3 mq. 850,00 incluso il 2° Corpo scala ed ascensore)

**Sommano mq.1.809,00**

\*\*\*\*\*

- Superficie di terreno di pertinenza esclusiva assegnata a ciascuno lotto compresa nella vendita
- Lotto n.1 circa mq. 380,00 (sala ricevimenti)
- Lotto n.2 circa mq. 940,00 (sala Bar,biliardo,etc.)
- Lotto n.3 circa mq. 990,00 (piscina,sauna,etc)
- Lotto n.4 circa mq. 191,00 (albergo,Hall,etc.)

**Sommano circa mq. 2.501,00.**

\*\*\*\*\*

- Superficie di terreno quale proprietà comune ed indivisa, nelle quali sono comprese le servitù che sono state indicate nell'atto di scissione della [REDACTED] 29.11.2010, assegnazione di parte del patrimonio alla società [REDACTED] comprendenti: Strada privata, parcheggio, verde attrezzato, cabina elettrica, centrale termica, etc. – sono state escluse le aree di sedime dei

fabbricati (i tre corpi di fabbrica), le quali rimangono comuni ed indivisi così come sopra indicato.

- L'area di sedime dei 3 corpi di fabbrica risulta di **circa mq. 2.450,00** sono di proprietà comune ed indivisa dei **4 lotti** sopra indicati;
- L'area di sedime dell'Autorimessa di **circa mq. 1.809,00**, rimane di esclusiva proprietà del **lotto n.5.**

Pertanto, come area di proprietà comune ed indivisa per i 5 Lotti proposti risulta di **circa mq. 7.940,00** - (mq. 12.900,00 – 4.951,00 = mq. 7.940).

Si precisa inoltre, che il locale Centrale Termica, e la Cabina elettrica sono ricompresi nella proprietà comune ed indivisa dei singoli lotti (inoltre dei due locali il [REDACTED] non ha fornito le planimetrie). Infine, la vendita ad incanto oltre che per i 5 lotti, deve intendersi per quanto concerne il lotto n.4 anche per singole stanze o appartamenti dell'Albergo, compresi gli appartamenti posti al piano sottotetto, la sala convegni e i singoli locali deposito (così come riportati nella planimetria –all. n.10.1- 10a,10b, 10c, etc., e dalla particella catastale all.n.5)

\*\*\*\*\*

### **RIEPILOGO COMPLESSIVO DEI VALORI DEI STIMATI PER LOTTI**

**Lotto n.1)** - Sala ricevimenti-Unità immobiliare di Identificazione "A.1"- €. 795.480,00

**Lotto n.2)** – Sala Bar,biliardo,etc.- Unità immobiliare di Identificazione "B.2" - €.1.060.480,00

**Lotto n.3)** – Piscina,sauna,etc.- Unità immobiliare di Identificazione "C.3" - €.1.407,480,00

**Lotto n.4)** – Albergo,Hall,etc.- Unità immobiliare di Identificazione "D.4" €4.380.542,00

**Lotto n.5)** – Autorimessa- Unità immobiliare di Identificazione "E.5"- €.1.043.300,00

**Sommano €.8.327.282,00**

Fallimento [REDACTED] G.D. Dr. Piero Viola

\*\*\*\*\*

Ing. Saverio Foti – Corso Garibaldi, 121- 89015 Palmi



\*\*\*\*\*

A questo occorrerebbe aggiungere a parere dello scrivente, salvo diversa interpretazione del G.D., gli importi dei fitti non versati dalla società [redacted] alla Società [redacted] pari ad €.60.000,00 annui iva compresa. al netto di IVA, corrispondono ad €.49.180,00 annui. Considerando i 3 anni prima del fallimento (2014), anno 2011, abbiamo  $€.49.180,00 \times 5 = €.245.900,00$  (al netto di IVA) di fitti non corrisposti. A parere dello scrivente, salvo diversa interpretazione del G.D, il fitto concordato anche in ragione della crisi rispetto alla potenzialità che offre l'intero complesso alberghiero e al suo valore sembra piuttosto misero. Atteso che da quanto si è potuto accertare su internet dei prezzi praticati dall'albergo(come si evince dall'allegato n.11), ipotizzando il prezzo medio giornaliero a stanza (tutte stanze doppie che possono ospitare n.4 persone) pari ad €.60,00 x n.76 stanze= €.4.560 x gg. 30= €.136.800,00 (incasso mensile)– ipotizzando che l'Albergo venga utilizzato 8 mesi l'anno (inverno-mesi di Dicembre, Gennaio, Febbraio e Marzo, ed estate- mesi di Giugno, Luglio, Agosto e Settembre), abbiamo €. 136.800 x 8 = €. 1.094.400,00 (incasso annuo), da questa cifra leviamo le spese di gestione (personale, luce, riscaldamento, etc.) e le tasse pari al 60%, per cui abbiamo un entrata al netto delle spese di gestione e tasse pari ad €.656.640,00, contro un fitto annuo pari ad €.49.180,00 meno del 10%, si lascia alla valutazione del G.D. ogni considerazione in merito.

Sommando gli importi dei fitti non corrisposti contrattualmente al netto di Iva al valore dei beni sopra stimato abbiamo:

**€.8.327.282,00+ €. 245.900,00 = €.8.573.182,00** (valore complessivo massa fallimentare)

Tanto in adempimento all'incarico conferito

Palmi, 10.04.2016

**H C.T.U.**

Ing. Saverio Foti