

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

## SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento n° 18/2018**

**“MAGARA Srl”**

Giudice delegato: **Dott. Mario CECCHINI**

Curatore: **Avv. Adriana SICLARI**

Consulente Tecnico: **dott. Ing. Stefano De Luca**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione di Consulenza Tecnica si articola nei seguenti punti:

- Premessa;
- Sopralluogo;
- Risposte ai quesiti;
- Conclusioni

#### **- A) Premessa:**

Con ordinanza del 10 ottobre 2018 il Signor Giudice Delegato Dott. Piero Viola, nominava quale Consulente Stimatore il sottoscritto Ing. Stefano De Luca iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al N° 1163 di bollo personale ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al numero 232, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

*“1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile acquisito al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni;*

- 2) *acquisisca la documentazione relativa i beni o, 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 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 di 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 indicazione del criterio di stima usato”.*

Il provvedimento di nomina è stato trasmesso allo scrivente, mediante p.e.c., in data 11 ottobre 2018 e nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico segnalando l'inesistenza di incompatibilità.

Successivamente, in data 12 ottobre il signor Giudice delegato, dopo aver preso atto dell'accettazione, autorizzava il nominato Tecnico stimatore all'uso del mezzo proprio per gli spostamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Pertanto, sulla base della documentazione in atti si è proceduto ad una serie di sopralluoghi sia in località Croce di Magara (CS) sia presso il comune di Casali del Manco (CS) (Cfr: nato dall'unione di cinque comuni tra cui Spezzano Piccolo).

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio ex catasto - .

Infine, sulla base della documentazione acquisita e della quale si dirà nei capitoli successivi, si è provveduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari alla stima degli immobili.

La documentazione fotografica redatta in sede di sopralluoghi sarà allegata nel capitolo dedicato alla descrizione.

### **- B) Sopralluoghi:**

I sopralluoghi sono stati eseguiti sia unitamente al Curatore Fallimentare, avv. Adriana Siclari, che ha provveduto a redigere i relativi verbali, sia autonomamente, presso l’ufficio tecnico del comune di Casali del Manco..

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 16 ottobre 2018 aprile 2018. In tale data si è proceduto ad una sommaria ricognizione degli immobili oggetto di consulenza.

Durante il secondo sopralluogo, effettuato in data 29 dicembre 2018, si è proceduto ad una puntuale ricognizione delle tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato adibito ad albergo oltre ad una parte delle unità immobiliari ubicate nelle “villette”.

Il terzo sopralluogo è stato effettuato, in data 30 gennaio 2019 - dallo scrivente presso l’ufficio tecnico del comune di Casali del Manco per reperire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per dare compiuta risposta al quesito posto dal signor Giudice Delegato.

Il successivo sopralluogo è del 1 marzo 2019 ed è stato effettuato sempre presso l’ufficio Tecnico del comune di Casali del Manco per prendere visione della documentazione reperita.

Successivamente, in data 25 dello stesso mese è stato effettuato un ulteriore sopralluogo sui luoghi di cui al fallimento per continuare, unitamente al curatore fallimentare, gli accertamenti necessari a completare le risposte poste dal signor Giudice Delegato.

Sopralluoghi per accertamenti sono stati inoltre effettuati dallo scrivente sia presso l’Agenzia delle Entrate sezione Ufficio del Territorio – ex Catasto sia presso l’ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di rilevare tutta la documentazione necessaria.

**- C) Risposte ai quesiti:**

**- C.1) Primo quesito**

*“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l’immobile acquisito al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni”*

Preliminarmente si ritiene opportuno riportare nelle tabelle seguenti l’elenco delle unità immobiliari con i relativi dati catastali e **quota di proprietà così come risultante dalle visure catastali**

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
1	17	282	75	2	A/2	U	2 vani	1/1
2	17	282	86	2	A/2	U	2 vani	1/1
3	17	282	103	2	A/2	U	5 vani	1/1
4	17	480	1/3	2	A/3	U	5,5 vani	1/1
5	17	480	2/4	2	A/3	U	5,5 vani	1/1
6	17	481/499	1/6-1	2	A/3	U	3 vani	1/1
7	17	481/499	2/7-2	2	A/3	U	3 vani	1/1
8	17	481	3/5	2	A/3	U	4 vani	1/1
9	17	481/482	4/8	2	A/3	U	4 vani	1/1
10	17	483/485	1/3-5	2	A/3	U	4 vani	1/1
11	17	483/485	2/1-6	2	A/3	U	3 vani	1/1
12	17	483/485	3/2-7	2	A/3	U	3 vani	1/1
13	17	483/485	4/4-8	2	A/3	U	4 vani	1/1
14	17	484/487	2/1-6	2	A/3	U	3 vani	1/1
15	17	484/487	3/2-7	2	A/3	U	3 vani	980508/1000000
16	17	484/487	4/4-8	2	A/3	U	4 vani	1/1
17	17	488	1/6	2	A/3	U	3 vani	8993/10000
18	17	488	2/7	2	A/3	U	3 vani	842236/1000000
19	17	488	3/5	2	A/3	U	4 vani	840346/1000000
20	17	488	4/8	2	A/3	U	4 vani	893564/1000000
21	17	489	1/6	2	A/3	U	3 vani	8993/10000

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
22	17	489	2/7	2	A/3	U	3 vani	883048/1000000
23	17	489	3/5	2	A/3	U	4 vani	920173/1000000
24	17	489	4/8	2	A/3	U	4 vani	848926/1000000
25	17	490	1/6	2	A/3	U	3 vani	97986/100000
26	17	490	2/7	2	A/3	U	3 vani	941664/1000000
27	17	490	3/5	2	A/3	U	4 vani	778737/1000000
28	17	490	4/8	2	A/3	U	4 vani	899284/1000000
29	17	491	1/6	2	A/3	U	3 vani	1/1
30	17	491	2/7	2	A/3	U	3 vani	961016/1000000
31	17	491	3/5	2	A/3	U	4 vani	1/1
32	17	491	4/8	2	A/3	U	4 vani	924463/1000000
33	17	492	1/6	2	A/3	U	3 vani	87916/100000
34	17	492	2/7	2	A/3	U	3 vani	863556/1000000
35	17	492	3/5	2	A/3	U	4 vani	946782/1000000
36	17	492	4/8	2	A/3	U	4 vani	899284/1/000000
37	17	493	1/6	2	A/3	U	3 vani	91944/100000
38	17	493	2/7	2	A/3	U	3 vani	922032/1000000
39	17	493	3/5	2	A/3	U	4 vani	893564/1000000
40	17	493	4/8	2	A/3	U	4 vani	924463/1000000
41	17	502	1/3	2	A/3	U	5,5 vani	1/1
42	17	502	2/4	2	A/3	U	5,5 vani	1/1
43	17	760	1	2	A/3	U	3,5 vani	1/1
44	17	760	2	2	A/3	U	3,5 vani	1/1
45	17	760	3	2	A/3	U	6 vani	1/1
46	17	760	4	2	A/3	U	6 vani	1/1

oltre ai terreni.

N°	FOGLIO	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	Redd. Dom.	Redd. Agrario	Proprietà
47	16	45	prato	Irriguo 2	94 70	€ 14,67	€ 8,31	1/1
48	17	759	semin.	Irriguo 4	07 23	€ 2,05	€ 0,75	1/1
49	17	761	semin.	Irriguo 4	27 77	€ 7,89	€ 2,87	1/1
50	17	764	semin.	Irriguo 4	4 52	€ 1,28	€ 0,47	1/1

Le unità immobiliari ed i terreni di che trattasi, sono ubicati in località Croce di Magara del comune di Spezzano Piccolo. A tal proposito va specificato che il comune di Spezzano Piccolo, pur continuando ad esistere come indicazione catastale, non esiste più dal punto di vista amministrativo essendo confluito, ormai da anni unitamente ad altri comuni limitrofi (*Cfr: quattro*), in un unico comune che ha assunto la denominazione di “**Casali del Manco**” Nel corso della presente relazione si continuerà a scrivere “Spezzano

Piccolo” per evitare eventuali confusioni con quanto indicato in atti pubblici e documenti amministrativi cui si fa riferimento.

L’aerofoto di cui all’**ALLEGATO 1** individua il complesso residenziale nel suo insieme mentre l’aerofotogrammetria – *Cfr: fuori scala - (ALLEGATO 2)* permette di avere una visione unitaria del contesto in cui è inserito il complesso residenziale.

I fogli catastali interessati sono i fogli n° 16 e 17 del comune di Spezzano Piccolo (**ALLEGATI 3 e 4**). Nel foglio 16 ricade un terreno di mq 9.470,00 mentre nel foglio 17 ricadono sia alcuni terreni, sia i fabbricati interessati. Per una migliore visione si ritiene opportuno allegare un ingrandimento del foglio 17 (**ALLEGATO 5**), per meglio leggere i numeri delle particelle.

Delle caratteristiche estrinseche, che incidono sull’individuazione del valore di mercato, si dirà più approfonditamente in un apposito paragrafo.

#### **C.1.a) caratteristiche costruttive degli immobili.**

Gli immobili individuati nella tabella della pagina precedente con i numeri 1, 2 e 3, fanno parte di un complesso destinato ad albergo. L’edificio è costituito da tre corpi di fabbrica a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato che interessa solamente il corpo di fabbrica C. I tre corpi di fabbrica, che si trovano su livelli differenti, collegati tra di loro da due corpi scala, hanno struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri ordite secondo due direzioni. I solai sono del tipo misto latero cementizio con sovrastante soletta collaborante di opportuno spessore. Il solaio di copertura, a falde inclinate, pure esso in latero cementizio e sovrastante copertura a tegole.

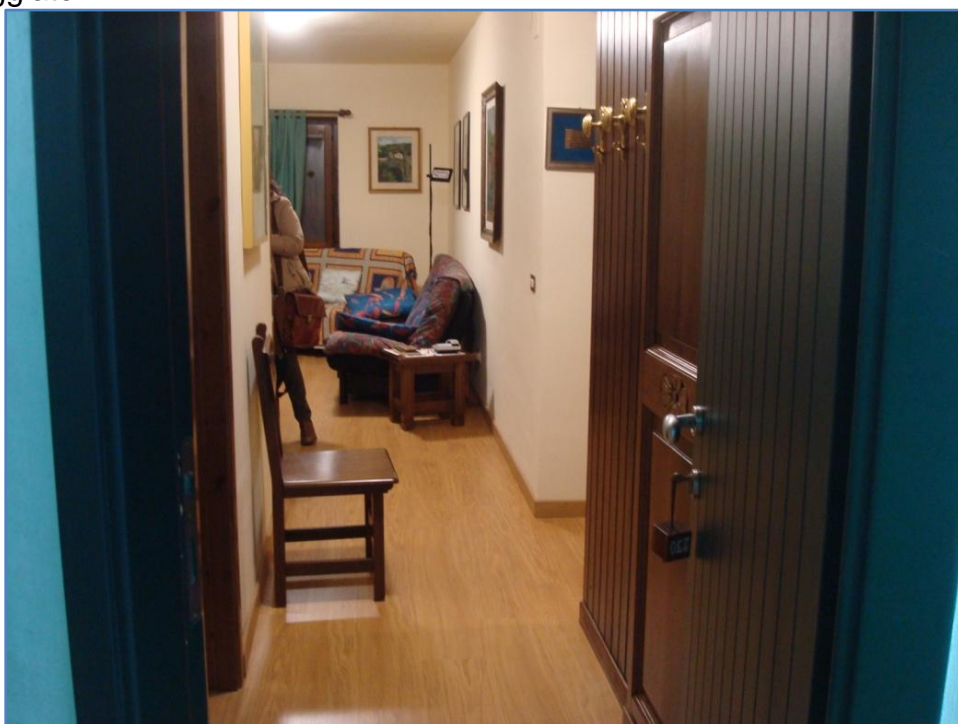
La documentazione fotografica che segue individua l’albergo nella sua interezza oltre ai corpi A e B. del quale fanno parte le tre unità immobiliari oggetto della presente relazione.



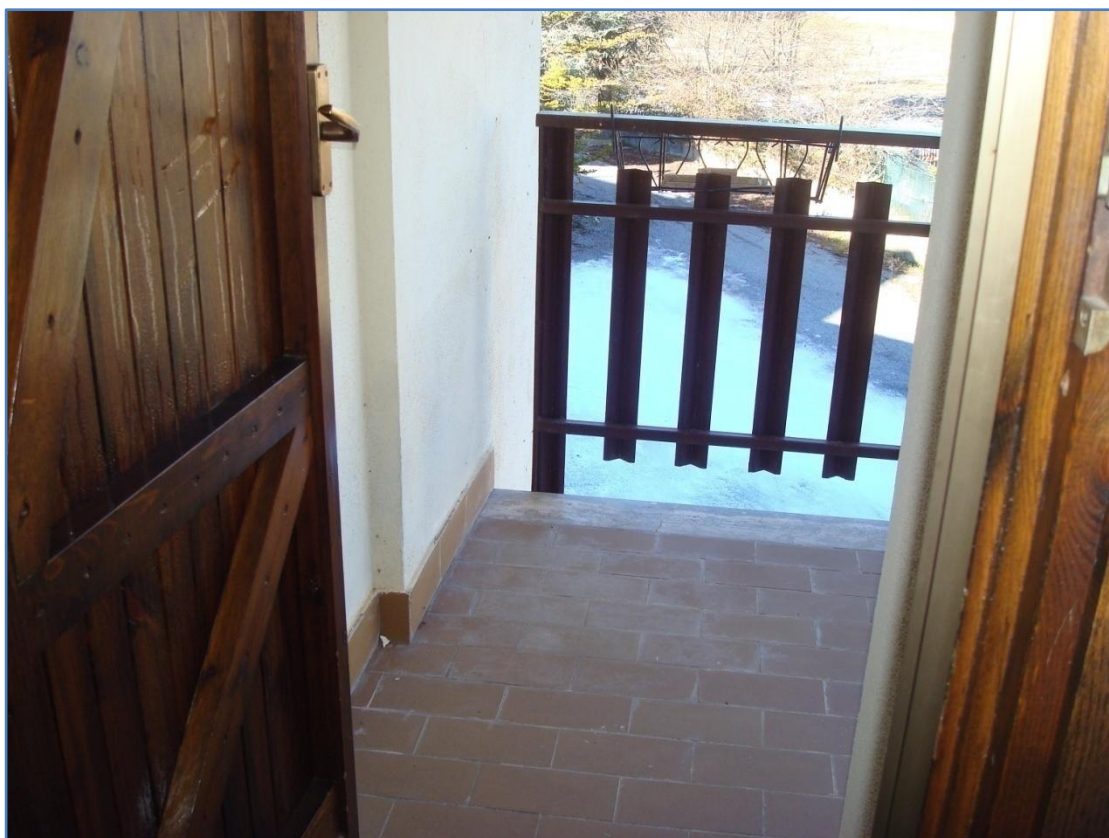


A maggior chiarimento, **nell'ALLEGATO 6** è riportato – fuori scala – l'intero secondo piano dell'albergo con indicate in colore rosso le tre unità immobiliari interessate.

Le rifiniture sono del tipo economico. I pavimenti sono in laminato, gres ceramico e moquettes gli infissi interni in legno massello, pareti intonacate e tinteggiate.





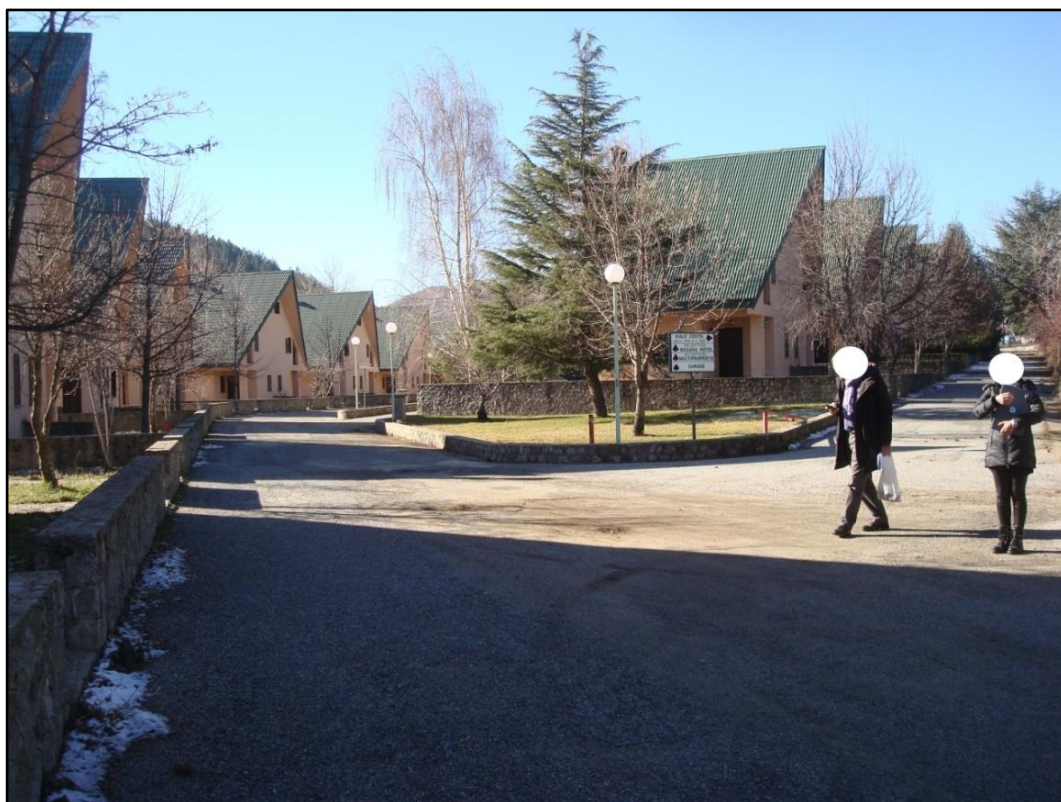






Le restanti unità immobiliari – ovviamente esclusi i terreni – fanno parte di una serie di villette che hanno tutte della stessa tipologia costruttiva ma uno stato d'uso diverso. Le foto seguenti sono una panoramica.











Hanno struttura portante in cemento armato, con travi e piastri ordite secondo due direzioni tra loro ortogonali e gettate in opera. Il telaio di base è costituito da travi rovesce; i solai sono del tipo misto latero cementizio con sovrastante soletta collaborante di idoneo spessore. Sono a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

Tamponatura e tramezzature sono in muratura di mattoni forati e malta cementizia. Prospetti esterni intonacati e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno.

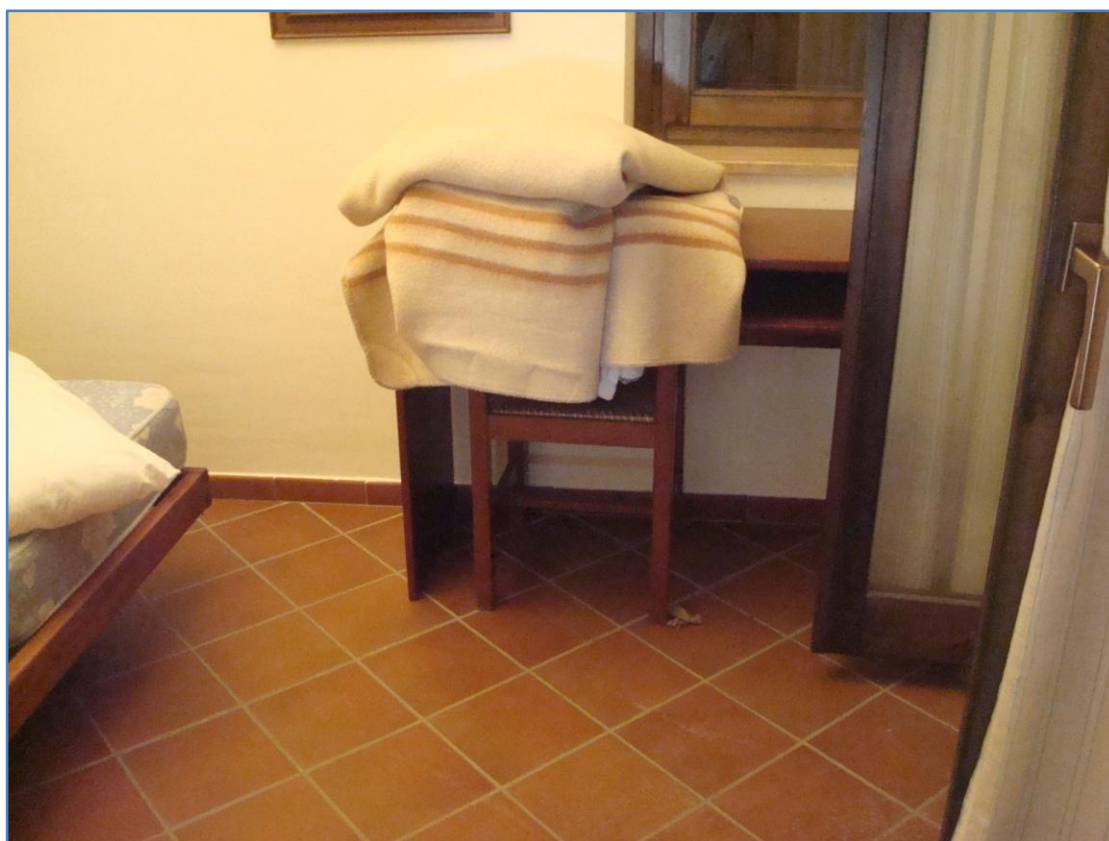
Ogni villetta è costituita da quattro unità immobiliari ad ognuna delle quali è associata una porzione del cortile. Solamente due sono costituite da due unità immobiliari.

Anche le rifiniture interne sono tutte dello stesso tipo. I pavimenti sono in gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni sono in mattonelle di ceramica monocottura; infissi interni in lego tamburato con struttura cellulare a nido d'ape. Le unità immobiliari al piano primo ( secondo f.t).alle quali si accede in modo indipendente tramite una scala a due rampe con struttura in acciaio e gradini in grigliato metallico, hanno una scala interna a chiocciola di collegamento con il piano sottotetto.

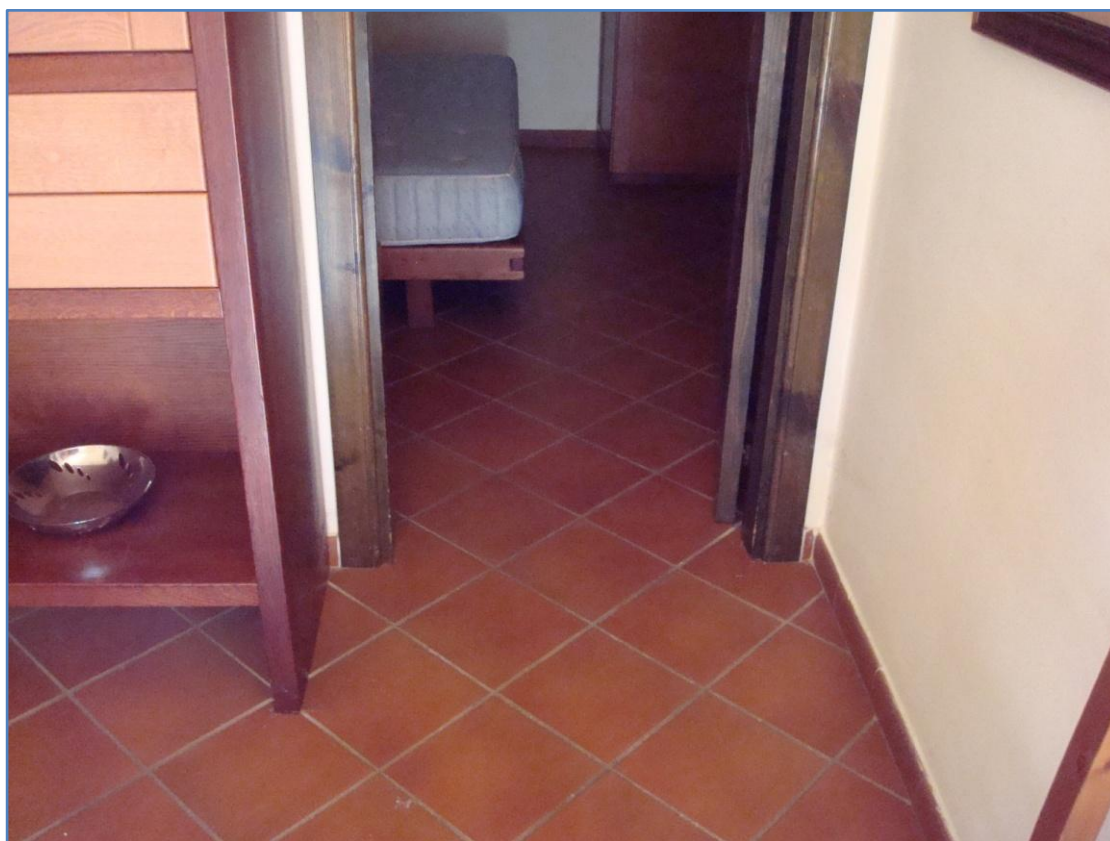
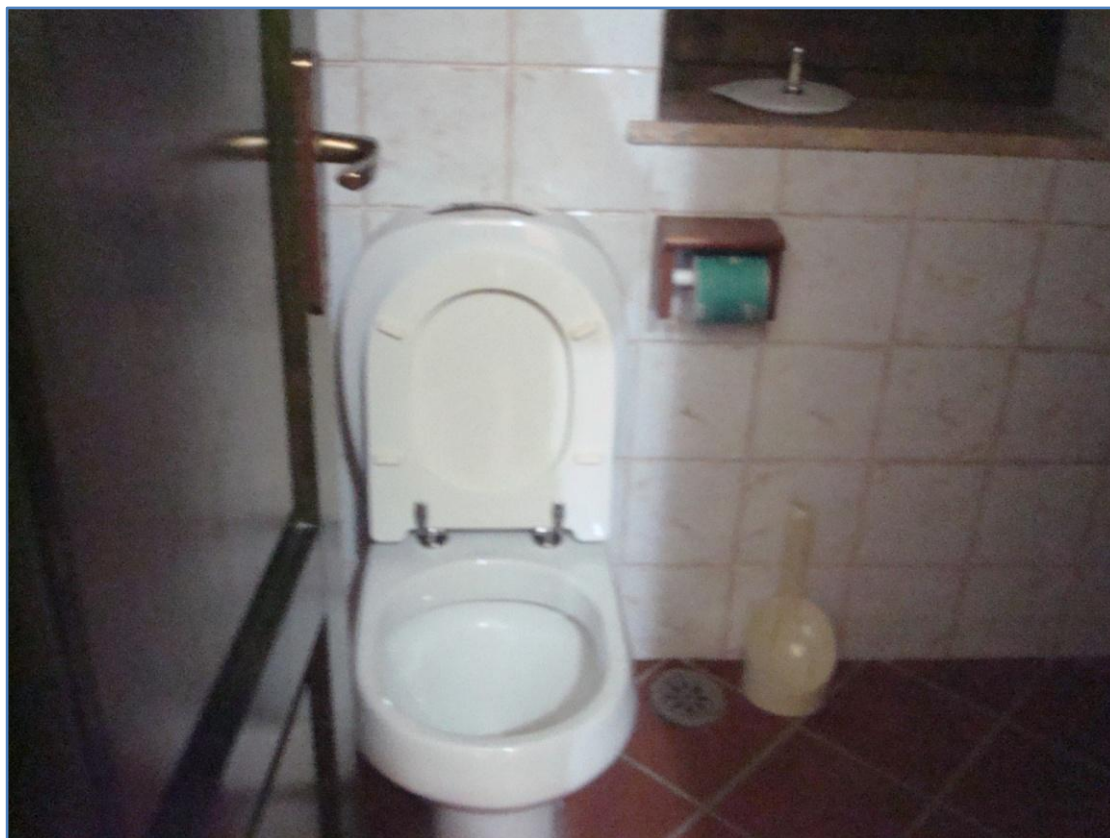


La documentazione fotografica che segue permette una migliore visione degli interni.



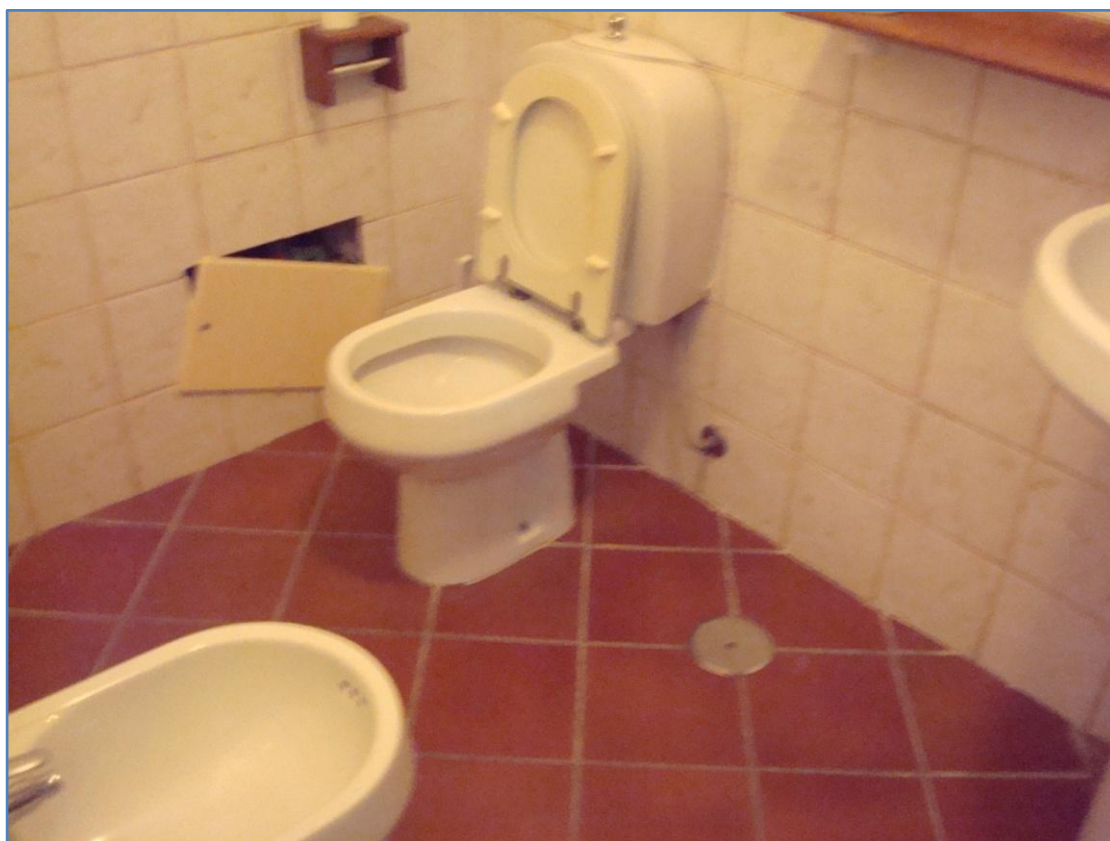


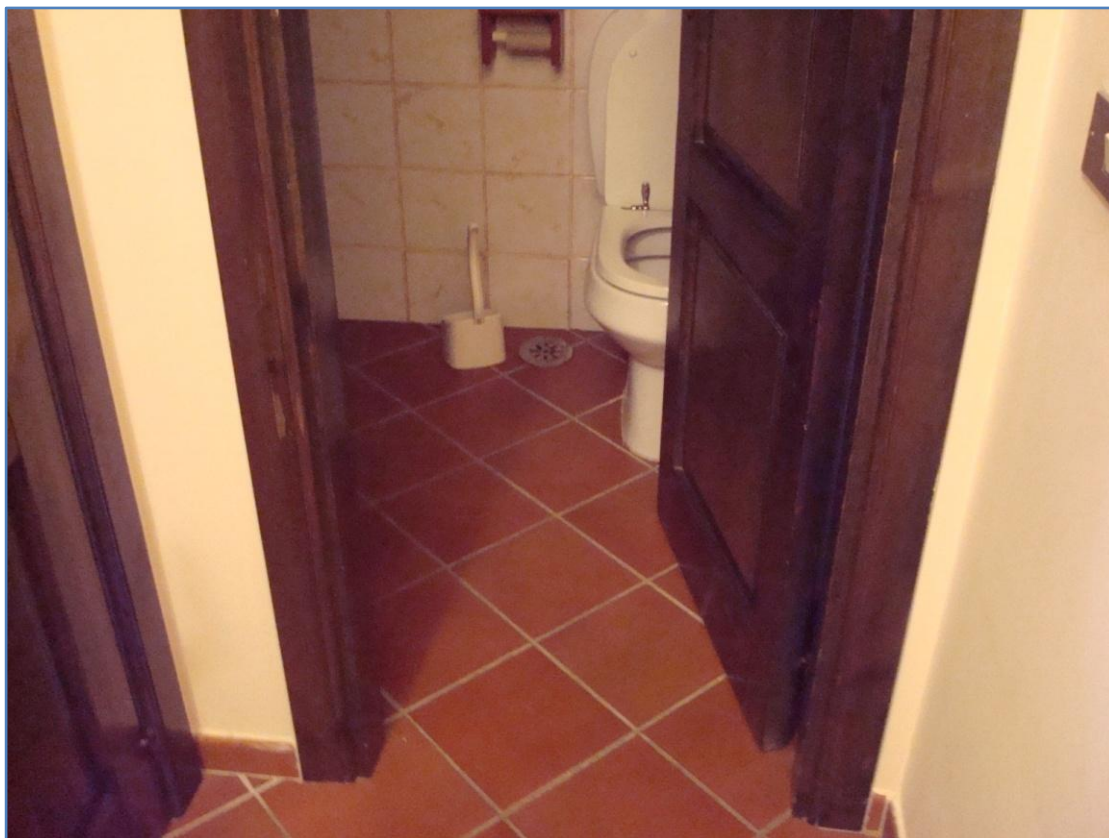














Le unità immobiliari, come da documentazione fotografica delle pagine precedenti, sono inserite in un contesto di residence con strade interne facenti parte di una lottizzazione, spazi verdi ed area gioco.

### **C.1.a) Condizioni di manutenzione;**

Particolare attenzione bisogna porre alle condizioni di manutenzione degli immobili da valutare.

Le tre unità immobiliari posizionate all'interno dell'albergo ed individuate con i numeri 1, 2 e 3 nella tabella di pagina 4, sono in buone condizioni di manutenzione.

Per le unità immobiliari ricedenti nelle villette le condizioni di manutenzione sono da considerarsi generalmente discrete. Necessitano infatti di interventi di manutenzione ordinaria sia all'interno sia all'esterno. Ciò vale in particolare per le villette posizionate lungo la strada principale del residence.

All'esterno di alcune villette bisogna intervenire sugli intonaci e sulla pavimentazione del marciapiede perimetrale.

Le foto seguenti danno la visione di quanto sopra scritto.





Particolare attenzione necessitano le villette posizionate al confine con la strada pubblica – lato monte - che necessitano di interventi di manutenzione piuttosto consistenti. Vi sono infatti fabbricati con i sottobalconi completamente crollati e impianti interni con copiose perdite.







Le condizioni di manutenzione per tali immobili non possono essere considerate come quelli precedenti ma, necessitando di interventi manutentivi di una diversa e maggiore entità, devono essere considerate meno che discrete. Pertanto si terrà conto nella valutazione applicando un diverso valore.

### **C.1.b) individuazione delle singole unità immobiliari:**

Nel presente paragrafo si procederà alla individuazione delle singole unità immobiliari.

In considerazione della tipologia costruttiva, delle caratteristiche e del posizionamento, oltre al fatto che la toponomastica è identica per tutte e per una migliore e più facile individuazione si farà riferimento alle planimetrie catastali ed alla relativa scheda redatta dallo scrivente.

In ciascuna scheda sono individuati:

- a) L'individuazione catastale;
- b) la posizione della villetta in cui l'unità immobiliare è inserita;
- c) la posizione dell'unità immobiliare nella villetta;
- d) l'unità immobiliare;
- e) la corte annessa all'unità immobiliare;
- f) la superficie dell'unità immobiliare e della corte.

Avendo ricavato i disegni dalle planimetrie catastali – forniti dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 – il calcolo della superficie è soggetto a quelli che possono essere gli errori di graficismo presenti in questo caso. La tolleranza non altera comunque significativamente il valore commerciale degli immobili così come individuato.

Come riportato in calce ad ogni scheda fa fede lo stato di fatto e quanto nella planimetria catastale.

La numerazione delle schede riportate di seguito corrisponde con quanto alla tabella di pagina 4 e 5.

Preliminarmente si ritiene opportuno predisporre la seguente tabella nella quale, seguendo la numerazione della precedente, viene riportata nella seconda riga, in giallo, il numero che individua le unità immobiliari all'interno dell'albergo. Le successive, in grigio, le unità immobiliari facenti parte del complesso “ **Le Villette del Magara Hotel**”.

N°	1	2	3	4	5	6	7	8	9
N° int.	224	211	230	s.n	s.n	361	363	364	362

N°	10	11	12	13	14	15	16	17	18
N° int.	360	359	357	358	355	353	352	335	333

N°	19	20	21	22	23	24	25	26	27
N° int.	334	332	339	337	338	336	343	341	342

N°	28	29	30	31	32	33	34	35	36
N° int.	340	347	345	346	344	331	330	328	329

N°	37	38	39	40	41	42	43	44	45
N° int.	327	325	326	324	s.n.	s.n.	351	349	350

N°	46
N° int.	348

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel comune di Spezzano Piccolo - **oggi comune di Casali del Manco** – alla località Croce di Magara s.n.c. e vengono denominate “**LE VILLETTE DEL MAGARA HOTEL**”

#### **C.1.b.1) Unità immobiliari all’interno dell’albergo.**

Le prime tre unità immobiliari prese in esame, sono ubicate all’interno dell’albergo. Più precisamente nel corpo A e nel corpo B. Per ogni scheda è individuata la posizione all’interno del fabbricato.

#### **Unità immobiliare n° 1;**

Catastralmente individuata con:

**Fogl. 17; part.IIa 282; sub 75; z. cens.2; cat. A/2; classe U; cons. 2 vani.**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 7** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 8**. Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano secondo del corpo di fabbrica B composta da un unico ambiente, oltre a veranda e bagno . All’interno dell’albergo è individuata con il n°224. Confina con corridoio comune, camera, cortile comune ed altra camera.

Pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti in moquettes e mattonelle di gres ceramico; infissi interni in legno tamburato; bagno completo di sanitari;

Sia l'impianto elettrico sia l'impianto idrico, sono collegati alla rete centrale dell'albergo.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 8 è pari a mq 31,33

**Unità immobiliare n° 2;**

**Fogl. 17; part.IIa 282; sub 86; z. cens.2; cat. A/2; classe U; cons. 2 vani.**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 9** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 10**. Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano secondo del corpo di fabbrica A, composta da un unico ambiente oltre a veranda e bagno. All'interno dell'albergo è individuata con il n°211. Confina con corridoio comune, camera, cortile comune ed altra camera.

Pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti in moquettes e mattonelle in gres ceramico; infissi interni in legno tamburato; bagno completo di sanitari; angolo cottura.

Sia l'impianto elettrico sia l'impianto idrico, sono collegati alla rete entrante dell'albergo,

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 10 è pari a mq 31,33

**Unità immobiliare n° 3;**

**Foglio. 17; part.IIa 282; sub 103; z. cens.2; cat. A/2; classe U; cons. 2 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 11** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 12**. Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano secondo del corpo di fabbrica B. Composta da locale soggiorno con cucina, due camere, bagno e disimpegno, oltre a due verande. All'interno dell'albergo è individuata con il n°230. Confina con corridoio comune, camera cortile comune su due lati.

Pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti in laminato; infissi interni in legno tamburato. Bagno completo di sanitari; angolo cottura.

Sia l'impianto elettrico sia l'impianto idrico, sono collegati alla rete entrante dell'albergo.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 12 è pari a mq 62.66

#### **C.1.b.2) Unità immobiliari nelle villette.**

Le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari facente parte delle villette sono state descritte al precedente punto C.1.a della presente ed essendo tutte uguali si ritiene una inutile ripetizione riportarlo ogni volta.

##### **Unità immobiliare n° 4;**

**Foglio. 17; part.IIa 480; sub 1/3; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 5.5 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 13** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 14**. Trattasi di una unità immobiliare da cielo a terra composta da cucina soggiorno e bagno al piano terra; camere da letto con bagno al piano primo e sottotetto. Il tutto collegato da una scala a chiocciola interna. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. All'interno del residence non è individuata con alcuna numerazione. Confina con: strada di lottizzazione che la separa dalla strada comunale; con cortile esclusivo di altra villetta; con strada di piano; con propr. Magara.

In discrete condizioni di manutenzione, a parte la scala di collegamento interna che ha elementi rotti.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 14 è pari a mq 114.90

##### **Unità immobiliare n° 5;**

**Foglio. 17; part.IIa 480; sub 2/4; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 5.5 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 15** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 16**. Trattasi di una unità immobiliare da cielo a terra composta da cucina soggiorno e bagno al piano terra; camere da letto con bagno al piano primo e sottotetto. Il tutto collegato da una scala a chiocciola interna. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. All'interno del residence non è individuata con alcuna numerazione. Confina con la strada di lottizzazione che la separa dalla strada comunale; con altra unità immobiliare di prop. Magara; con strada di piano; con altra prop. Magara.



In cattivo stato di manutenzione, con perdite al soffitto.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 16 è pari a mq 114.40

**Unità immobiliare n° 6;**

**Foglio. 17; part.IIa 481/499; sub 1/6-1 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 17** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 18**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonato e del quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione

All'interno del residence individuata con il n°361. Confina con strada di lottizzazione che la separa dalla strada comunale; con proprietà Magara con strada di piano ed ancora con prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 18 è pari a mq 50.92

**Unità immobiliare n° 7;**

**Foglio. 17; part.IIa 481/499; sub 2/7-2 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 19** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 20**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo anche in questo caso inglobato una porzione di terreno comunale abbandonato e del quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°363. Confina con strada di lottizzazione che la separa dalla strada comunale; con proprietà Magara con strada di piano ed ancora con prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 20 è pari a mq 48.20

**Unità immobiliare n° 8;**

**Foglio. 17; part.IIa 481; sub 3-5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 21** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 22**. Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra All'interno del residence individuata con il n°364. Confina con cortile di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra e con altra unità immobiliare di prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 22 è pari a mq 62.13.

**Unità immobiliare n° 9;**

**Foglio. 17; part.IIa 481/482; sub 4-8 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 23** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 24**. Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra.

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonata e del quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n° 362. Confina con cortile di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra e con altra unità immobiliare di prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 24 è pari a mq 60.23

**Unità immobiliare n° 10;**

**Foglio. 17; part.IIa 483/485; sub 1/3-5 z. cens.2; cat. A/3; classe U;**  
**cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 25** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 26**. Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra.

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonato e del quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°360. Confina con cortile esclusivo dell'unità immobiliare al piano terra; prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 26 è pari a mq 59.23.

**Unità immobiliare n° 11;**

**Foglio. 17; part.IIa 483/485; sub 2/1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U;**  
**cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 27** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 28**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata.

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonata e della quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°359. Confina con strada di piana che la separa dalla strada comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 28 è pari a mq 49,10.

**Unità immobiliare n° 12;**

**Foglio. 17; part.IIa 483/485; sub 3/2-7 z. cens.2; cat. A/3; classe U;**  
**cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 29** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 30**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata.

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonata e della quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n° 357. Confina con strada di piana che la separa dalla strada comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 30 è pari a mq 49,10.

**Unità immobiliare n° 13;**

**Foglio. 17; part.IIa 483/485; sub 4/4-8 z. cens.2; cat. A/3; classe U;**  
**cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 31** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 32**. Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonata e della quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°358 . Confina con strada di piana che la separa dalla strada comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 32 è pari a mq 59,53.

**Unità immobiliare n° 14;**

**Foglio. 17; part.IIa 484/487; sub 2/1-6 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 33** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 34**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Le condizioni di manutenzione sono scadenti, presenta copiose perdite della rete idrica con parecchia umidità. Necessita il rifacimento dei sottobalconi.

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonata e della quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°355. Confina con: strada di pina che la separa dalla strada comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 34 è pari a mq 49,10.

**Unità immobiliare n° 15;**

**Foglio. 17; part.IIa 484/487; sub 3/2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 35** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 36**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di una vecchia stradella comunale abbandonata e della quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione. Necessita di interventi di manutenzione

All'interno del residence individuata con il n° 353. Confina con; strada di pina che la separa dalla strada comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 36 è pari a mq 49,10.

**Unità immobiliare n° 16;**

**Foglio. 17; part.IIa 484/487; sub 4/4-8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 37** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 38.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di un terreno comunale abbandonata e della quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°352. Confina con: strada di pina che la separa dalla strada comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 38 è pari a mq 59,48.

**Unità immobiliare n° 17;**

**Foglio. 17; part.IIa 488; sub 1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 39** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 40.** Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione All'interno del residence individuata con il n°335. Confina con: strada di

lottizzazione; prop. Magara; area a verde di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 40 è pari a mq 54,39;

**Unità immobiliare n° 18;**

**Foglio. 17; part.IIa 488; sub 2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 41** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 42**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione All'interno del residence individuata con il n°333. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; area a verde di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 42 è pari a mq 52.60.

**Unità immobiliare n° 19;**

**Foglio. 17; part.IIa 488; sub 3/5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 43** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 44**.

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata, ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n°334. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; area a verde di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 44 è pari a mq 62,23.

**Unità immobiliare n° 20;**

**Foglio. 17; part.IIa 488 sub 4/8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 45** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 46.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n°332. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; area a verde di lottizzazione; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 46 è pari a mq 61,93.

**Unità immobiliare n° 21;**

**Foglio. 17; part.IIa 489; sub 1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 47** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 48.** Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione All'interno del residence individuata con il n° 339. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 48 è pari a mq 51,47.

**Unità immobiliare n° 22**

**Foglio. 17; part.IIa 489; sub 2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 49** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 50.** Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una



veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n°337. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 50 è pari a mq 51,47.

**Unità immobiliare n° 23;**

**Foglio. 17; part.IIa 489; sub 3/5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 51** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 52.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 338 . Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 52 è pari a mq 60,73.

**Unità immobiliare n° 24;**

**Foglio. 17; part.IIa 489 sub 4/8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 53** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 54.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 336. Confina

con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 54 è pari a mq 59,63.

**Unità immobiliare n° 25;**

**Foglio. 17; part.IIa 490; sub 1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 55** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 56**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 343. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 56 è pari a mq 49,51.

**Unità immobiliare n° 26;**

**Foglio. 17; part.IIa 490; sub 2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 57** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 58**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 341. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 58 è pari a mq 49,50.

**Unità immobiliare n° 27;**

**Foglio. 17; part.IIa 490; sub 3/5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 59** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 60.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 342. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 60 è pari a mq 60,33

**Unità immobiliare n° 28;**

**Foglio. 17; part.IIa 490 sub 4/8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 61** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 62.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 340. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 62 è pari a mq 60,13

**Unità immobiliare n° 29;**

**Foglio. 17; part.IIa 491; sub 1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 63** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 64.** Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata

nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 347. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 64 è pari a mq 49,80

**Unità immobiliare n° 30;**

**Foglio. 17; part.IIa 491; sub 2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 65** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 66**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 345. Confina con; strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 66 è pari a mq 50,20

**Unità immobiliare n° 31;**

**Foglio. 17; part.IIa 491; sub 3/5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 67** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 68**.

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 346. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 68 è pari a mq 60,93.

**Unità immobiliare n° 32;**

**Foglio. 17; part.IIa 491 sub 4/8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 69** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 70.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 344. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta part.IIa 43; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 70 è pari a mq 64,73.

**Unità immobiliare n° 33;**

**Foglio. 17; part.IIa 492; sub 1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 71** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 72.** Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 331. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 72 è pari a mq 52,10.

**Unità immobiliare n° 34;**

**Foglio. 17; part.IIa 492; sub 2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 73** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 74.** Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata

nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n°330. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 74 è pari a mq 52,10.

**Unità immobiliare n° 35;**

**Foglio. 17; part.IIa 492; sub 3/5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 75** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 76.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 328. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 76 è pari a mq 62,43

**Unità immobiliare n° 36;**

**Foglio. 17; part.IIa 492 sub 4/8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 77** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 78.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. All'interno del residence individuata con il n° 329. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara .

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 78 è pari a mq 61,93

**Unità immobiliare n° 37;**

**Foglio. 17; part.IIa 493; sub 1-6; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 79** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 80**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n°327. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 80 è pari a mq 52,10

**Unità immobiliare n° 38;**

**Foglio. 17; part.IIa 493; sub 2-7; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 81** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 82**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 325. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara..

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 82 è pari a mq 52,10

**Unità immobiliare n° 39;**

**Foglio. 17; part.IIa 493; sub 3/5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 83** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 84**. Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n°

326. Confina con: strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 84 è pari a mq 61,53.

**Unità immobiliare n° 40;**

**Foglio. 17; part.IIa 493 sub 4/8; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 85** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 86.**

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Buone le condizioni di manutenzione. All'interno del residence individuata con il n° 324. Confina con : strada di lottizzazione; prop. Magara; Prop. Altra ditta; ancora prop. Magara .

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 86 è pari a mq 61,63

**Unità immobiliare n° 41;**

**Foglio. 17; part.IIa 502; sub 1/3; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 5.5 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 87** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 88.** Trattasi di una unità immobiliare da cielo a terra composta da cucina soggiorno e bagno al piano terra; camere da letto con bagno al piano primo e sottotetto. Il tutto collegato da una scala a chiocciola interna. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Le condizioni di manutenzione non sono buone. All'interno del residence non è individuata con alcun numero. Confina con: strada di piano; area a verde, ancora strada di piano e propr. Altra ditta.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 88 è pari a mq 112,10



**Unità immobiliare n°42;**

**Foglio. 17; part.IIa 502; sub 2/4; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 5.5  
vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 89** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 90**. Trattasi di una unità immobiliare da cielo a terra composta da cucina soggiorno e bagno al piano terra; camere da letto con bagno al piano primo e sottotetto. Il tutto collegato da una scala a chiocciola interna. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Le condizioni di manutenzione non sono buone. All'interno del residence non è individuata con alcun numero. Confina con: strada di piano; con prop. Altra ditta; ancora con strada di piano; prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 90 è pari a mq 112,00

**Unità immobiliare n° 43;**

**Foglio. 17; part.IIa 760; sub 1; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3,5  
vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 91** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 92**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata. Condizioni di manutenzione discrete. All'interno del residence individuata con il n°351. Confina con: strada di piano che separa dalla via comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione,area verde.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 92 è pari a mq 50,88

**Unità immobiliare n° 44;**

**Foglio. 17; part.IIa 760; sub 2; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 3,5  
vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 93** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 94**. Trattasi di una unità immobiliare al piano terra, composta da cucina soggiorno e bagno e due camere da letto oltre ad una veranda. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata

nella planimetria catastale allegata. Condizioni di manutenzioni discrete. All'interno del residence individuata con il n° 349. Confina con; strada di piano che separa dalla via comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione, Prop. Magara

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 94 è pari a mq 50,77

**Unità immobiliare n° 45;**

**Foglio. 17; part.IIa 760; sub 3 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 6 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 95** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 96**. Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Condizioni di manutenzioni discrete. All'interno del residence individuata con il n° 350. Confina con strada di piano che separa dalla via comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione, prop. Magara.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 96 è pari a mq 60,83.

**Unità immobiliare n° 46;**

**Foglio. 17; part.IIa 760 sub 4; z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 6 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 97** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 98**.

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra. Condizioni di manutenzione discrete. All'interno del residence individuata con il n° 348. Confina con strada di piano che separa dalla via comunale; prop. Magara; strada di lottizzazione, area a verde.

La superficie commerciale, come da tabella dell'allegato 98 è pari a mq 62,03.

### **C.1.c) NOTA**

Prima di procedere nella risposta ai quesiti posti dal signor Giudice Delegato, lo scrivente deve dare atto di quanto è emerso nel corso degli accertamenti effettuati.

Fino ad ora si è fatto riferimento ai beni da stimare sulla base di un elenco fornito dal Curatore e verificato presso l'Agenzia del Territorio mediante le visure catastali.

**Si è palesata subito una incongruenza. Una unità immobiliare, facente parte delle Villette non risultava nell'elenco e non risulta tutt'ora al catasto come proprietà della Magara Srl.**

Ci si riferisce in particolare all'unità immobiliare individuata catastalmente come:

**Foglio 17; part.IIa 484/487; sub 1; 1/6; Z.C. 1; cat. A73; classe U; cons. 3 vani; sup, cat. 43 mq; rendita € 185,92**

Pertanto, lo scrivente, ha ritenuto opportuno fare una visura presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare specificatamente sull'immobile in questione **(ALLEGATO 99)**

È risultata una nota di trascrizione di una SENTENZA TRASLATIVA a favore di:

- Gennaro Giusto nato a Palermo il 20.10.1949 in regime di comunione legale con Russo Liliana per la quota di 1/2;
- Russo Liliana, nata ad Anacapri (NA) il 16.03.1955 in regime di comunione legale con Gennaro giusto per la quota di 1/2:

Quindi, come si vede, per l'intera proprietà. **(ALLEGATO 100).**

Successivamente vi è stata una rettifica che assegnava rispettivamente a:

- Gennaro Giusto una quota pari a 12,590/1000;
- Russo Liliana una quota pari a 12,589/1000; **(ALLEGATO 101)-**

Tale rettifica non è stata trascritta all'Ufficio del Catasto.

**E' quindi necessario procedere ad effettuare la voltura catastale.**

Lo scrivente ritiene però che essendo l'Ufficio la Conservatoria dei Registri Immobiliari che fa fede circa la proprietà del bene, anche l'immobile individuato al foglio **Foglio 17; part.IIa 484/487; sub 1; 1/6; Z.C. 1; cat. A73; classe U; cons. 3 vani; sup, cat. 43 mq; rendita € 185,92 debba essere inserito** tra quelli oggetto di consulenza.

Per tale motivo alla tabella di pagina 4 deve aggiungersi una unità immobiliare che per comodità viene indicata con il N° 14/A.

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
14/A	17	484/487	1/3-5	2	A/3	U	4 vani	Verifica più avanti

Ed alla tabella di pagina 30 si aggiunge:

N°	14/A
N° int.	354

**In conseguenza di quanto sopra viene redatta una ulteriore scheda.**

**Unità immobiliare n° 14/A:**

**Foglio. 17; part.IIa 484/487; sub 1/3-5 z. cens.2; cat. A/3; classe U; cons. 4 vani**

La planimetria catastale è **ALLEGATA al N° 33/A** mentre la scheda è **ALLEGATA al n° 33/B** . Trattasi di una unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composta da cucina soggiorno bagno, camera da letto oltre a veranda e balcone al piano primo e da due camere , bagno e ripostiglio al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare la corte esterna così come riportata nella planimetria catastale allegata ubicata al piano terra.

Di fatto la porzione di cortile retrostante è un tutt'uno avendo inglobato una porzione di terreno comunale abbandonato e del quale si può chiedere la sdemanializzazione. Nel calcolo della superficie questa porzione non è stata presa in considerazione.

All'interno del residence individuata con il n°354. Confina con cortile esclusivo dell'unità immobiliare al piano terra; prop. Magara.

La superficie complessiva, come da tabella dell'allegato 33/ B è pari a mq 59.93.

**C.1.d) Superficie complessiva degli immobili.**

Nella tabella della pagina seguente viene riepilogata la superficie delle varie unità immobiliari **nonché la quota di proprietà come da visure**

**catastali.** In merito alle quote di **proprietà effettive** saranno date ulteriori indicazioni nel paragrafo riguardante la stima degli immobili.

N°	CONS.	PROP. come da catasto
1	31,33	1/1
2	31,33	1/1
3	62,66	1/1
4	114,90	1/1
5	114,40	1/1
6	50,92	1/1
7	48,20	1/1
8	62,13	1/1
9	60,23	1/1
10	59,23	1/1
11	49,10	1/1
12	49,10	1/1
13	59,53	1/1
14	49,10	1/1
14 /A	59,93	Da definire in seguito
15	49,10	980508/1000000
16	59,48	1/1
17	59,39	8993/10000
18	52,60	842236/1000000
19	62,23	840346/1000000
20	61,93	893564/1000000
21	51,47	8993/10000
22	51,47	883048/1000000
23	60,73	920173/1000000
24	59,63	848926/1000000
25	49,51	97986/100000
26	49,50	941664/1000000
27	60,33	778737/1000000
28	60,13	899284/1000000
29	49,80	1/1
30	50,20	961016/1000000
31	60,93	1/1
32	64,73	924463/1000000
33	52,10	87916/100000
34	52,10	863556/1000000
35	62,43	946782/1000000
36	61,93	899284/1/000000
37	52,10	91944/100000
38	52,10	922032/1000000

N°	CONS.	PROP.
39	61,53	893564/1000000
40	61,63	924463/1000000
41	112,10	1/1
42	112,00	1/1
43	50,88	1/1
44	50,77	1/1
45	60,63	1/1
46	62,03	1/1

**La superficie complessiva delle unità immobiliari dal n° 1 al n° 46, derivante dalla somma dei valori della seconda colonna, è mq 2.819,58, tenendo presente ovviamente che le prime tre unità immobiliari fanno parte del complesso “Albergo”**

#### **C.1.e) Terreni:.**

Si è scritto ed indicato nella tabella di pagina 5, che tra gli immobili da valutare, in testa catastalmente alla ditta Magara Srl, vi sono anche dei terreni. A tal proposito va fatta una precisazione.

I Terreni del foglio 17 indicati con il n° di particella 759; 761 e 764 non sono altro che strade di lottizzazione, quindi, per contratto devono essere cedute al comune. **Non possono essere perciò oggetto di vendita.**

L'unico terreno del quale si deve tenere conto nella presente relazione di identificazione e stima è il terreno ricadente nel **Foglio 16, part.IIa 45 della superficie di 9.470 mq**, individuato con il n° 47 nella tabella di pagina 5.

L'**ALLEGATO 102** è il foglio catastale. Trattasi di un terreno avente giacitura sub pianeggiante, recintato con paletti in legno e filo spinato oltre a filari di alberi che lo separano dalle particelle vicine. Non vi è alcun tipo di coltivazione se non arbusti di sottobosco e qualche rara pianta arborea.

Confina nell'intero con strada Macchione via dei Piani Giganti, con le part.IIa 19; part.IIa 61 e part.IIa 46 ed in piccola parte con un sentiero sterrato.

La documentazione fotografica delle pagine seguenti dà una chiara descrizione del terreno stesso.









### C.1.f) Millesimi di parti comuni.

Nel corpo del primo quesito viene chiesto al C.T. di fare inoltre riferimento ad eventuali millesimi di parti comuni.

- Unità immobiliari ubicate all'interno dell'albergo:

Dagli accertamenti effettuati non esiste una tabella di quote millesimali per le unità immobiliari posizionate all'interno dell'albergo. La società che gestisce l'albergo fornisce ai proprietari una serie di servizi, elencati nell'atto di compravendita, per i quali è fissato il pagamento di un corrispettivo.

- Unità immobiliari nelle villette:

Numero appartamento	Millesimi appartamento su residence	Identificativo Villa	Millesimi Appartamento su Villa	
324	24,38017	11	291,10	
325	18,45302	11	220,30	
326	23,06995	11	275,40	
327	17,8593	11	213,20	1.000,00
328	24,38017	12	291,10	
329	18,45302	12	220,30	
330	23,06995	12	275,40	
331	17,8593	12	213,20	1.000,00
332	24,38017	13	291,10	
333	18,45302	13	220,30	
334	23,06995	13	275,40	
335	17,8593	13	213,20	1.000,00
336	24,38017	14	291,10	
337	18,45302	14	220,30	
338	23,06995	14	275,40	
339	17,8593	14	213,20	1.000,00
340	24,38017	15	291,10	
341	18,45302	15	220,30	
342	23,06995	15	275,40	
343	17,8593	15	213,20	1.000,00
344	24,38017	16	291,10	
345	18,45302	16	220,30	
346	23,06995	16	275,40	
347	17,8593	16	213,20	1.000,00
348	18,45302	6	291,10	
349	24,38017	6	220,30	
350	17,8593	6	275,40	
351	23,06995	6	213,20	1.000,00

Numero appartamento	Millesimi appartamento su residence	Identificativo Villa	Millesimi Appartamento su Villa	
352	24,38017	5	291,10	
353	18,45302	5	220,30	
354	23,06995	5	275,40	
355	17,8593	5	213,20	1.000,00
357	18,45302	4	220,30	
358	24,38017	4	291,10	
359	17,8593	4	213,20	
360	23,06995	4	275,40	1.000,00
361	18,45302	3	220,30	
362	24,38017	3	291,10	
363	17,8593	3	213,20	
364	23,06995	3	275,40	1.000,00
365	39,39638	2	487,70	
366	41,38279	2	512,30	1.000,00
371	42,12677	8	516,30	
372	39,46968	8	483,70	1.000,00
	1.000,00		12000,00	

Non può concludersi il presente capitolo senza fare riferimento all'esistenza di un regolamento di condominio relativo alle “**VILLETTE DEL MAGARA HOTEL**” che per completezza si **ALLEGA SOTTO LA LETTERA A.**

### **C.2) Secondo Quesito**

*“ acquisisca la documentazione relativa i beni o, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare”*

In risposta al quesito di cui al punto 2 preliminarmente si espongono brevemente le vicende giuridiche del complesso turistico acquisito alla massa attiva del fallimento. I dati di seguito riportati sono tratti dalle note di ipoteca richiesti all'UFFICIO della Conservatoria ed **ALLEGATI sotto la LETTERA B**

Il complesso turistico residenziale oggetto di stima è stato costruito su terreno acquistato dalla IFIM SRL cod. fis. 01084750783 con atto per Notaio

Italo Scornajenghi del 8.10.1985 rep. 205299 e con atto per Notaio Stanislao Amato del 12.10.1984 rep. N. 6708. (Cfr come da ipoteca nota 33 IFIM).

Con atto di fusione per incorporazione per atto notaio Nobili Marcello Oro del 5/12/1994 rep. 9546 trascritto il 10/02/1995 a reg. part. 3750 il complesso turistico in Spezzano Piccolo passa dalla IFIM srl alla Alberico Immobiliare Spa cod. fis. 03748591009 con sede in Roma ora Alberico Immobiliare srl in liquidazione con sede in Gioia Tauro. ( nota 22 Alberico)

Con atto di conferimento in società a rogito notaio Amato Stanislao del 8/8/2001 rep. 94558 trascritto il 7/9/2001 reg. part. 15508 la Alberico Immobiliare Spa, che nel frattempo aveva trasferito la sua sede in Lecce, conferisce il complesso turistico in Spezzano Piccolo alla PEGASO srl cod. fisc. 01653440741 con sede in Palmi. (Cfr come da ipoteca nota 47 Alberico)

Con atto di scissione a rogito notaio Amato Stanislao del 15/03/2011 rep. 116852/31105 trascritto il 14.04.2011 al n. di reg. gen. 10977 e reg. part. 7569 la PEGASO SRL viene scissa e vengono conferiti alla neo-formata MAGARA SRL cod. fis. 02670950803 con sede in Gioia Tauro i seguenti beni fabbricati e terreni:

-immobili riportati al foglio 17 part. 282 sub. 75 – 86 - 103 –

- Appartamenti riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4; part. 760 sub. 1-2-3-4 -

- Terreni foglio 17 part. 759 - 761- 764 -Terreno foglio 16 part. 45 (Cfr come da Nota Pegaso 28)

Si è ritenuto opportuno, al fine di rispondere compiutamente al quesito, effettuare le ispezioni ipotecarie nei confronti di tutte le quattro società sopra menzionate (Cfr.: Allegato B Elenco formalità IFIM – Alberico Immobiliare – Pegaso – Magara ) provvedendo alla redazione del prospetto di sintesi “Visure per soggetto” che si ALLEGA sotto la LETTERA C), in modo tale da

incrociare i dati risultanti dalla ispezione ipotecarie per gli immobili oggetto di stima per come meglio si dirà in seguito in risposta al terzo quesito.

Si è quindi accertato che sui beni immobili edificati sul terreno originariamente acquistato dalla IFIM gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1)** Ipoteca a garanzia di Finanziamento –iscritta il 13/11/1987 al n. di reg. gen. 23460 e reg. part. 11881 - rinnovata il 7.11.2007 al n. reg. gen. 39024 e reg. part. 9450 (Cfr come rif. nota 33 IFIM) iscritta da Mediocredito Regionale della Calabria ora Italfondiaro.

L'ipoteca è stata rinnovata espressamente limitatamente al terreno in Spezzano Piccolo riportato al N.C.T. al foglio 17, particella 148 (ex 148/A) di consistenza HA 1.18.20– Nel quadro D della nota in rinnovazione viene precisato che si escludono dall'iscrizione originaria le unità residenziali del fabbricato in Spezzano Piccolo identificate al foglio 17 particella 282 dal sub. 4 al sub 103 e i terreni al foglio 17 particelle 2/b (ex 2/b) - 19 (ex 19/A) -41 (ex 41/A) -204 (ex 148/B) -2 (ex 2/a) - 203 (ex 19/b)

Dalle planimetrie catastali acquisite risulta che la particella 148 coincide con il terreno circostante l'albergo.

**2)** ipoteca a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 14/05/1988 al n. di reg. gen. 11459 e reg. part. 13226 — rinnovata il 19.03.2008 al n. reg. gen. 8673 e reg. part. 1375 ( Cfr come da nota 34 IFIM ) iscritta da San Paolo Banco di Napoli su terreno al foglio 17 particella 148 di consistenza HA 1.18.20 con fabbricato i cui alloggi risultano accatasti al Catasto Urbano al foglio 17 particella entrostante 282 sub. da n. 4 a 103. Nella sezione D della nota di iscrizione in rinnovazione dell'ipoteca viene precisato che *“La presente ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nella originaria nota di iscrizione da rinnovare, la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi art. 2850 – 2 comma cc. Lotti da rinnovare: N. 82-83 (già descritti nel quadro “B”).”*

Il quadro B riporta indicati solo due immobili riportati al foglio 17 particella 282 sub. 63 – sub. 62 già trasferiti dalla IFIM a terzi. Per gli altri immobili indicati nella iscrizione ipotecaria originaria l'ipoteca non è stata rinnovata. Quindi non grava sugli alloggi nell'albergo accatastati con i sub. 75- 86 -103

**3)** ipoteca a garanzia di mutuo fondiario – iscritta il 30/12/1993 al n. di reg. gen. 31221 e reg. part. 2492 - rinnovata il 16.09.2013 al n. reg. gen. 32510 e reg. part. 2691 ( Cfr: come da nota 79 IFIM) iscritta dalla Carical ora Italfondario su Terreno in Spezzano Piccolo al foglio 17 part. 479 (già part. 19- 203- 145) - Fabbricati al foglio 17 part. 479 sub. 1 - 2 - 3 - 4 ; Terreno al foglio 17 part. 500 (già part. 19 - 203 - 145); ente urbano al foglio 17 part. 501 (già 2/b 41 2); Fabbricati al foglio 17 part. 500 sub. 1 - 2 foglio 17 part. 501 sub 1 - 2 -3 -4; ente urbano al foglio 17 part. 495 (già 2/b 41 2) fabbricato al foglio 17 part. 495 sub. 1 - 2 -3 -4- 5 -6- 7- 8; terreno al foglio 17 part. 494 (già 2/b 41 2) fabbricato al foglio 17 part. 494 1-2-3-4-5-6-7-8; Terreno part. 763 (già 2/b - 19 - 41 -2 -203 -145) fabbricato part. 763 sub. 1-2-3-4; Terreni foglio 17 part. 760 (già 2/b -19- 41 -2 -203- 145) Fabbricati al foglio 17 part. 760 sub. 1 - 2- 3- 4

Relativamente ai beni acquisiti dalla Magara l'ipoteca grava solo su particelle: Terreni foglio 17 part. 760 (già 2/b -19- 41 -2 -203- 145) Fabbricati al foglio 17 part. 760 sub. 1 - 2- 3- 4,

**4)** ipoteca a garanzia di mutuo fondiario - iscritta il 30/12/1993 al n. di reg. gen. 31221 e reg. part. 2492 - rinnovata il 24.12.2013 al n. reg. gen. 33471 e reg. part. 2813 ( Cfr: come da nota 79 IFIM)

Fabbricati in Spezzano Piccolo foglio 17 part 763 sub. 1-2-3-4; fabbricati al foglio 17 part. 760 sub 1 (già 760 - 486 ) e sub 2- 3- 4. L'iscrizione viene rinnovata facendo salvo quanto già annotato.

L'ipoteca grava quindi sul fabbricato di proprietà Magara ripotato al foglio 17 part. 760 sub. 1 – 2 – 3 – 4

**5)** ipoteca a garanzia di mutuo – iscritta il 15/05/1996 al n. reg. gen. 10909 e reg. part. 1048- rinnovata il 15/04/2016 n. reg. gen.8997 reg. part. 981 (Cfr come da nota 36 Alberico)\_ scritta dalla Carical ora Italfondario - tra i beni ipotecati vi sono gli immobili in spezzano piccolo riportati al foglio 17 part. 282 (albergo) ma non sono indicati le unità immobiliari identificate con i sub. 75- 86 -103.

Detta formalità non grava sulle unità immobiliari di proprietà della MAGARA poste all'interno dell'Albergo.

**6)** ipoteca a garanzia di mutuo fondiario – iscritta il 15/05/1966 al n. reg. gen. 10911 e reg. part. 1050 - rinnovata il 15/04/2016 reg. Gen. 9328 reg. part. 1008 ( Cfr come da nota 38 Alberico)\_iscritta dalla Carical grava su Fabbricati riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4;

Tutti gli immobili sono di proprietà della Magara

**7)** ipoteca Legale iscritta il 19.05.2011 al n. reg. gen. 14654 reg. part. 14654 da Equitalia -Etr spa su Terreni ricadenti in foglio 17 part. 204- 503 - 504- 505-507-508 (Cfr come da nota 54 Alberico).

L'ipoteca grava su immobili della società Alberico immobiliare.

**8)** Locazione Ultra novennale trascritta il 29.07.2008 – Reg- Gen. 25043 – Reg. Part. 17839 in favore della Full Gest srl.

La locazione è trascritta sui fabbricati passati in proprietà della Magara con atto di scissione del 15.03.2011 Magara riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4; part. 760 sub. 1-2-3-4 (Cfr come da nota 22 PEGASO).

**9)** Pignoramento su Trib. Cosenza del 30/7/2009 Reg. gen. 22830 Reg. part. 15846 (Cfr come da nota 23 PEGASO) trascritto da Arente Conglomerati di Nervoso Antonio & C. snc

Sono sottoposti a Pignoramento:

- gli immobili ricadenti nella part. 282 (albergo) di proprietà della Pegaso;
- i Terreni ricadenti in foglio 17 part. 148 e 148/A

- i Fabbricati di proprietà Magarariportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4;

Si precisa che il pignoramento NON grava sulle unità immobiliari riportate nella particella 282 e identificate con i sub. 75- 86 -103 di proprietà della MAGARA poste all'interno dell'Albergo.

**10)** Ipoteca Giudiziale del 26.10.2009 reg. gen. 33476 reg. part. 6112 (Cfr come da nota 24 PEGASO) iscritta da Arente Conglomerati di Nervoso Antonio & C. snc

Su gli immobili ricadenti nella part. 282 (albergo) di proprietà della Pegaso e Fabbricati di proprietà Magarariportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 499 sub. 1-2 –

L'ipoteca grava sui fabbricati della Magara indicati con le particelle 480 - 481 – 482 – 483 - 485 e 499

**11)** Pignoramento su Trib. Cosenza del 21/06/2010 reg. gen. 30271 – reg- part. 21131 (Cfr come da nota 27 PEGASO) trascritto da Ditta Silan Market di Rino Guzzo e F.lli SAS su immobili al foglio 17 part. 488 sub 3 -5 - foglio 17 part. 489 sub. 3-5

Il Pignoramento grava su immobili di proprietà MAGARA

**12)** Gli immobili di proprietà Pegaso e di proprietà Magara sono stati sottoposti a sequestro preventivo ex art. 321 c. 3 bis cpp da parte della Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Palmi- decreto di sequestro rep. 4563/2012



### C.3) Terzo Quesito

*“ 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;*

Anche in questo caso si fa riferimento agli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

È stata fatta una ispezione ordinaria per ogni singola unità immobiliare, compreso il terreno individuato al foglio 16 part.IIa 45 del comune di Spezzano Piccolo.

Le ispezioni effettuate sono **ALLEGATE SOTTO LA LETTERA D.**

Dall’esame degli stessi è emersa una sostanziale conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal Curatore e quelli effettuati dallo scrivente.

Incrociando i dati delle ispezioni ipotecarie nei confronti di tutte le quattro società sopra menzionate e i dati risultanti dalla ispezione ipotecarie per gli immobili oggetto di stima si è proceduto alla redazione del **prospetto che si ALLEGA SOTTO LA LETTERA E .**

È stato accertato che sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento per come di seguito sintetizzate:

- a) ipoteca a garanzia di mutuo fondiario – iscritta il 15/05/1966 al n. reg. gen. 10911 e reg. part. 1050 - rinnovata il 15/04/2016 reg. Gen. 9328 reg. part. 1008 (rif. nota 38 Alberico) iscritta dalla Carical grava su Fabbricati riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8;part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8;part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4; Tutti gli immobili sono di proprietà della Magara (**ALLEGATO F**)

- b) ipoteca a garanzia di mutuo fondiario –iscritta il 30/12/1993 al n. di reg. gen. 31221 e reg. part. 2492 - rinnovata il 16.09.2013 al n. reg. gen. 32510 e reg. part. 2691 iscritta dalla Carical ora Italfondiaro su Terreni foglio 17 part. 760 (già 2/b -19- 41 -2 -203- 145) Fabbricati al foglio 17 part. 760 sub. 1 - 2- 3- 4

**ALLEGATO (G)**

- c) ipoteca a garanzia di mutuo fondiario — iscritta il 30/12/1993 al n. di reg. gen. 31221 e reg. part. 2492 -rinnovata il 24.12.2013 al n. reg. gen. 33471 e reg. part. 2813 (rif. nota 79 IFIM). Fabbricati in Spezzano Piccolo foglio 17 part 763 sub. 1-2-3-4; fabbricati al foglio 17 part. 760 sub 1 (già 760 - 486 ) e sub 2- 3- 4. L'iscrizione viene rinnovata facendo salvo quanto già annotato. L'ipoteca grava quindi sul fabbricato di proprietà Magara riportato al foglio 17 part. 760 sub. 1 – 2 – 3 – 4 (Cfr: vedi già allegato G).

- d) Locazione Ultra novennale trascritta il 29.07.2008 – Reg- Gen. 25043 – Reg. Part. 17839 in favore della Full Gest srl.

La locazione è trascritta sui fabbricati passati in proprietà della Magara con atto di scissione del 15.03.2011 Magara riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4; part. 760 sub. 1-2-3-4 (nota 22 PEGASO) **(ALLEGATO H)**.

- e) Pignoramento su Trib. Cosenza del 30/7/2009 Reg. gen. 22830 Reg. part. 15846 (rif.nota 23 PEGASO) trascritto da Arente Conglomerati di Nervoso Antonio & C. snc

Sono sottoposti a Pignoramento:

- i Fabbricati di proprietà Magara riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. 1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-

4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4;

Si precisa che il pignoramento NON grava sulle unità immobiliari riportate nella particella 282 e identificate con i sub. 75- 86 -103 di proprietà della MAGARA poste all'interno dell'Albergo. **(ALLEGATO I)**

- f) Ipoteca Giudiziale del 26.10.2009 reg. gen. 33476 reg. part. 6112 (rif. nota 24 PEGASO) iscritta da Arente Conglomerati di Nervoso Antonio & C. snc Fabbricati di proprietà Magara riportati al foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 499 sub. 1-2 – **(ALLEGATO L)**
- g) Pignoramento su Trib. Cosenza del 21/06/2010 reg. gen. 30271 – reg- part. 21131 (rif.nota 27 PEGASO) trascritto da Ditta Silan Market di Rino Guzzo e F.Ili SAS su immobili al foglio 17 part. 488 sub 3 -5 - foglio 17 part. 489 sub. 3-5. Il Pignoramento grava su immobili di proprietà MAGARA **(ALLEGATO M)**
- h) Gli immobili di proprietà Pegaso e di proprietà Magara sono stati sottoposti a sequestro preventivo ex art. 321 c. 3 bis cpp da parte della Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Palmi- decreto di sequestro rep. 4563/2012 per come meglio indicati nella tabella di cui all'allegato E

È stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento il 14.12.2018 al Reg. gen. 32232 regt Part. 25088 sugli immobili:

Foglio 17 part. 480 sub 1-2-3-4; part. 481 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 482 - part. 483 sub.1-2-3-4; part. 484 sub. -2-3-4; part. 485 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 - part. 487 sub. 1-2--4--6-7-8; part. 488 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 489 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 490 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 491 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 492 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 493 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8; part. 499 sub. 1-2 - part. 502 sub. 1-2-3-4;

e sui terreni

Foglio 16; part.IIa 45- Foglio 17, part.IIe 759; 761; 764

Domande giudiziali trascritte su beni oggetto di stima:

Relativamente all'immobile identificato nel presente elaborato peritale con il n. 28 e riportato al foglio 17 part. 490 sub. 4 e 8 è stata trascritta sentenza traslativa per la quota di 19,231/1000 in favore del sig. Paolillo Salvatore **(ALLEGATO N)**

sentenza traslativa	06/03/2012	6474	5511	quota multiproprietà immobile in foglio 17 part. 490 sub. 4 e 8	PAOLILLO Salvatore
---------------------	------------	------	------	---	--------------------

Relativamente all'immobile identificato nel presente elaborato peritale con il n. 25 e riportato al foglio 17 part. 490 sub. 1 e 6 sono state trascritte due domanda giudiziali tendente all'accertamento della proprietà in multiproprietà n. 343 per la 31<sup>a</sup> e 32<sup>a</sup> settimana da parte dei sig.ri DAINA Francesco e SCARCIOTTA Angela Rita **(ALLEGATI O e P)**

Domanda giudiziale	06/06/2012	14623	12175	quota multiproprietà immobile in foglio 17 part. 490 sub.1 e 6 per 31 <sup>a</sup> settimana	DAINA Francesco e SCARCIOTTA Angela Rita
Domanda giudiziale	13/08/2012	20823	17171	quota multiproprietà immobile in foglio 17 part. 490 sub.1 e 6 per 32 <sup>a</sup> settimana	DAINA Francesco e SCARCIOTTA Angela Rita

Relativamente all'immobile identificato nel presente elaborato peritale con il n. 27 e riportato al foglio 17 part. 490 sub. 3 sono state trascritte: domanda giudiziale tendente all'accertamento della proprietà e successiva sentenza traslativa per la quota di 35,900/1000 in favore della sig.ra LOMBARDO Eleonora **(ALLEGATI Q ed R)**

Domanda giudiziale	21/12/2016	30602	24872	quota multiproprietà immobile in foglio 17 part. 490 sub.3	LOMBARDO Eleonora
sentenza traslativa	12/03/2018	6139	4908	quota multiproprietà immobile in foglio 17 part. 490 sub.3	LOMBARDO Eleonora

Infine si deve dar nota che sull'immobile identificato nel presente elaborato peritale con il n. 14/A e riportato al foglio 17 part. 484 sub. 1, come scritto al punto **C.1.c) NOTA – vedi pagina 51** - risulta la trascrizione della sentenza traslativa del 29/10/2014 reg. gen. 24822 reg. part. 20040 emessa dal Tribunale di Palmi rep. 176 del 10/04/2013 e la rettifica a detta trascrizione annotata il 4.5.2015 reg. gen. 9616 reg. part. 7894 in favore dei sig.ri GENNARO Giusto e RUSSO Viviana, **(Cfr: già allegata. al n° 99)** Nella nota di rettifica la quota di proprietà dell'appartamento riportato al foglio 17 part. 484 sub. 1 la quota di proprietà, precedentemente indicata come 1/1, è rettificata in 12,590/1000 per ciascuno dei comproprietari. **(Cfr: vedi allegati . 100-101).** A detta nota di rettifica che limita la proprietà dei sig.ri GENNARO/RUSSO a 25,18/1000 non è seguita voltura catastale di rettifica, pertanto catastalmente viene riportata la piena proprietà dell'immobile riportato al Foglio 17 part.lla 484/487; sub 1 ai sig.ri GENNARO Giusto e RUSSO Viviana.

Detta divergenza tra i dati dei registri immobiliari e i dati catastali ha determinato che sull'immobile di proprietà delle Magara in ragione della quota di 974,82/1000 non sia stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento.

**La quota di proprietà su riportata, deve essere ancora decurtata per effetto di alcuni compromessi dei quali meglio si scriverà in seguito.**

#### **C.4) Quarto quesito.**

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

Gli immobili sono ubicati nel comune di Casali del Manco ( Cfr: *già comune di Spezzano Piccolo*) in località Croce di Magara.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che le aree dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima hanno una diversa individuazione nello strumento urbanistico, pertanto si ritiene opportuno trattarli in paragrafi diversi.

#### **C.4.a) area dove sorge l'albergo.**

L'area è interessa poiché insistono le unità immobiliari individuate nelle tabelle con i numeri 1, 2 e 3. Tutti al foglio 17; particella 282,

Il Piano Regolatore Generale del comune di Spezzano Piccolo – oggi Casali del Manco - è stato approvato con D.P.G.R. n° 1572 del 11/10/1984.

Il terreno su cui sorge l'albergo – particella 282 – è normato come **Zona territoriale Omogenea di tipo B “Completamento”, sottozona BT.** e comprende parti del territorio ad uso misto turistico residenziale.

In particolare l'art. 16 la individua come “ *parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione; in esse possono coesistere piccoli interventi di risanamento o di ristrutturazione ....*” ( Cfr: dalle *Norme Tecniche di attuazione*).

**La zona B, è suddivisa in sottozona B1 - B2 - BT - BA – BR.**

In particolare, per la **zona BT** sono consentiti i seguenti indici:

**Iff** = 1,00 mc/mq

E richiamando gli indici del punto B2, stabilisce ancora:

**H** = 10 mt;

**Ds** = nel caso di allineamenti già evidentemente tracciati valgono le distanze preesistenti, per i tratti nuovi di viabilità .... Si prescrive la distanza dal ciglio stradale di metri 3,00;

**Dc** = I distacchi dai confini dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a metri 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza ed in comunione, è anche ammessa l'edificazione sul confine;

**Df** = in tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta di mt 10,00 fra pareti finestrate;

**N** = 3 piani fuori terra;

**P** = 2 mq/ 100 mc, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge 6.08.1967 n° 765

Sempre sulla particella interessata insistono i seguenti vincoli:

- a) Zona di Protezione Speciale IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000;
- b) – Zona 2 del Parco Nazionale della Sila;
- c) – Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale (Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267).
- d) Beni Culturali e Paesaggistici – art. 142.

#### **C.4.b) Area dove sorgono le villette:**

Lo strumento urbanistico, cui fare riferimento è quello individuato al paragrafo precedente.

L'area interessata è normata come **CT2 – Zona di Espansione Turistica – individuate come “...zone turistiche silane”** e per essa vale quanto all'at. 17 delle Norme Tecniche di attuazione che prevedono gli indici seguenti:

$I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$ ;

$I_f = 0,60 \text{ mc/mq}$ ;

$H = 7,5 \text{ mt}$ ;

$D_s = 5 \text{ mt}$ ;

$D_c = 5 \text{ mt}$ ;

$D_f = 10 \text{ mt}$ ;

$P = 5 \text{ mq/ } 100 \text{ mc}$ , in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge 6.08.1967 n° 765;

$N = 2 \text{ piani ft}$ ;

$R_c = 60 \text{ mq/}100 \text{ mq}$ .

I vincoli che insistono sull'area sono quelli indicati ai punti a, b, c , d del paragrafo precedente.

#### **C.4.c) Area dove insiste il terreno:**

Il terreno di che trattasi è individuato alla particella 45 del foglio 16 ed ha una superficie censuaria complessiva di mq 9.470 e ricade tutta in **Zona Agricola con la seguente suddivisione:**

##### **Mq 1213 Zona E (zona agricola) di cui:**

1.213 mq

- Zona di Protezione Speciale ( IT9310301) Sila Grande della Rete Natura 2000;
- Zona 2 del Parco Nazionale della Sila;
- Zona 2 del Vincolo idrologico forestale;
- Art. 142 Montagne ed art. 142 Parchi Nazionali del vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

##### **Mq 8.257 Zona E-IA ( Zona Agricola con vincolo di inedifiabilità assoluta) di cui;**

1.554 mq

- Zona di Protezione Speciale ( IT9310301) Sila Grande della Rete Natura 2000;
- Zona 2 del Parco Nazionale della Sila;
- Zona 2 del Vincolo idrologico forestale;
- Art. 142 Fiumi Torrenti e corsi d'acqua ed art. 142 Montagne ed art. 142 Parchi Nazionali del vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

e

6.703 mq

- Zona di Protezione Speciale ( IT9310301) Sila Grande della Rete Natura 2000;
- Zona 2 del Parco Nazionale della Sila;
- Zona 2 del Vincolo idrologico forestale;
- Art. 142 Fiumi Torrenti e corsi d'acqua ed art. 142 Montagne ed art. 142 Parchi Nazionali del vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Come più ampiamente riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si **ALLEGA al n°103**

**C.5) Quinto quesito.**

*“ indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o sanatoria o sia sanabile, ai sensi del d.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria”.*

Va premesso, che durante i sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Casali del Manco, non è stata rinvenuta documentazione tecnica sufficiente per dare una risposta del tutto esaustiva al quesito posto dal signor Giudice Delegato.

Qualche elaborato grafico è stato reperito solamente per quanto attiene la struttura albergo,

Nessun elaborato è stato rinvenuto per quanto attiene le villette poiché, come da verbale redatto unitamente al dirigente dell'Ufficio Tecnico, tutta la documentazione è stata acquisita nell'ambito di un procedimento penale che si è svolto prima presso il Tribunale di Cosenza e successivamente presso la Corte d'Appello di Catanzaro al n° 1467/00 R.G.



I dati cui si farà riferimento nei paragrafi successivi sono stati estratti da alcuni atti amministrativi presenti nei pochi fascicoli visionati.

### **C.5.a) Unità immobiliari all'interno dell'albergo:**

Dalla documentazione esaminata emerge quanto appresso:

- a) La concessione edilizia che ha dato origine alla costruzione dell'albergo è la C.E. n° 19 del 7 ottobre 1985 pratica edilizia n° 26/1985 prot.llo n° 1990 **(ALLEGATO 104)**
- b) Ad essa ha fatto seguito la concessione in variante di cui alla pratica edilizia n° 4 del 1987. Nella stessa variante è citato il N.O. del Genio Civile n° 3127 del 9.03.1987 **(ALLEGATO 105);**
- c) Una successiva variante è la n° 21 del 10.06.1987 Pratica Edilizia n° 27/1987. Variante che si riferisce alla costruzione di due locali per impianti tecnologici e variazione di spazi interni **(ALLEGATO 106):**
- d) A seguito di presentazione della pratica edilizia n° 4/91 viene rilasciata la concessione n° 5 del 14.03.1991. sempre nella stessa concessione viene citato il Nulla Osta del Genio Civile n° 17410 del 16.10.1987 **(ALLEGATO 107);**
- e) Conclude la pratica amministrativa il certificato di Agibilità- Abitabilità n° 732 del 18 marzo 1991 che fa riferimento alla pratica edilizia n° 4 del 1994 C.E. n° 5 del 14.03.1991 **(ALLEGATO 108);**
- f) Tra gli atti esaminati dallo scrivente vi è il certificato rilasciato dal Sindaco del Comune di Spezzano Piccolo in data 18 marzo 1991 nel quale si legge testualmente: “ .... le opere e gli impianti del fabbricato denominato “MAGARA HOTEL” adibito ad albergo ..... sono stati realizzati in conformità al progetto approvato ed alle vigenti norme urbanistiche.” **(ALLEGATO 109);**

Dall'esame della documentazione reperita si può quindi affermare che la costruzione nella quale sono inserite le unità immobiliari individuate al foglio 17, part.lla 282 sub 75, 86 e 103 del comune di Croce di Magara – già Spezzano Piccolo – sono conformi a quanto al progetto approvato

### **C.5.b) Unità immobiliari nelle villette:**

Come precedentemente scritto non è stata reperita presso l'ufficio competente, alcuna documentazione in merito alle "Villette".

L'unico fascicolo che è stato reperito presso tale ufficio è relativo alla richiesta di rilascio del "Permesso di Abitabilità o D'uso" per le villette di che trattasi all'interno del quale vi è un atto di collaudo a firma dell'architetto Rocco Garipoli dal quale possono estrapolarsi i dati relativi alle costruzioni in oggetto, premettendo che alla richiesta di abitabilità non ha fatto seguito il rilascio di alcun certificato da parte dell'Ufficio Comunale:

- ◆ La pratica edilizia alla quale si fa riferimento è la n° 8 del 1990
- ◆ Alla pratica edilizia di cui al precedente capoverso, ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia n° 3 del 22.03.1990. Di tale dato si è trovata conferma nel registro delle pratiche edilizia rinvenuto presso l'ufficio Tecnico Comunale (**ALLEGATO 110**)
- ◆ Dall'atto unico di collaudo presente al fascicolo, si estraiono i seguenti dati ulteriori.
  - Il parere del genio Civile di Cosenza è il n° 21459/23072 del 13.01.1987 ai sensi dell'art.13 della legge del 2.2.1974 n° 64 – piano di lottizzazione –
  - Il parere favorevole del Ministero dei beni culturali e Ambientali è stato espresso con nota n° 489 del 10.04.1987 – Piano di Lottizzazione –
  - Il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali – Architettonici – artistiche Storici (B.A.A.A.S) di Cosenza è il n° 22535 del 23.05.1987 – piano di Lottizzazione –
  - Nulla Osta del genio Civile di Cosenza n° 11948 del 18.08.1987
  - Parere di conformità del Piano di Lottizzazione allo Strumento Urbanistico Comunale da parte dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica della Calabria è al Protocollo N° 4666/87 del 15.02.1988 rilasciato ai sensi della legge regionale n° 20 del 2.06.1980 modificata ed integrata dalla Legge Regionale n° 15 del 08.09.1981;
  - Autorizzazione al Piano di Lottizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Spezzano Piccolo in data 19.03.1990;

- Concessione Edilizia del Comune di Spezzano Piccolo (CS) n° 3 del 22.03.1990 pratica n° 8 del 1990.
- ◆ L'atto unico di collaudo si conclude con l'ATTESTAZIONE che “.....le opere sono state eseguite in conformità al progetto depositato **(ALLEGATO 111)**....”
- ◆ Nella pagina delle firme e del collaudo **(ALLEGATO 112))** si legge l'avvenuto deposito dello stesso atto presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 14 aprile 1999 Protocollo n° 4041.

**Si ribadisce che alla richiesta di certificato di agibilità presentata dalla ditta proprietaria non ha fatto seguito da parte dell'Ufficio Tecnico il rilascio del certificato richiesto.**

Non avendo reperito alcun elaborato grafico relativo alle villette approvate, lo scrivente non può esprimersi in merito alla rispondenza tra l'assentito ed il realizzato.

Si sottolinea ulteriormente che l'architetto Rocco Garipoli è stato nominato collaudatore dalla Alberico Immobiliare in data 28 febbraio 1999 **(ALLEGATO 113)** nota inviata per conoscenza alla Regione Calabria Assessorato ai Lavori Pubblici ed alla quale ha fatto seguito una nota dell'architetto Garipoli **(ALLEGATO 114)** di accettazione dell'incarico. Pertanto è da ritenere che quanto riportato nell'atto unico di collaudo sia veritiero, assumendo il collaudatore la figura di Pubblico Ufficiale.

Per completezza di relazione va detto che della documentazione relativa alle villette di che trattasi è stata reperita presso la dottoressa Grazia Maria Ferraro che la detiene quale Curatrice del fallimento Pegaso Srl N° 18/2014 Presso il Tribunale di Palmi. Nel fascicolo esaminato vi è copia ed originale del certificato di collaudo al quale si è fatto riferimento nelle pagine precedenti oltre ad alcuni elaborati grafici che non sono altro che elaborati strutturali – Cfr: carpenterie, armature e calcoli - delle villette. Non vi sono disegni architettonici da poter confrontare con il realizzato.

Si ribadisce pertanto quanto sopra scritto circa la conformità.

### C.6) Sesto quesito:

*“ 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 di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”*

Dalla documentazione esaminata emerge quanto appresso.

Il primo contratto di locazione immobiliare (**ALLEGATO 115**) reca la data del 15 luglio 2008 ed è stato redatto tra la l'Amministratore Unico della PEGASO srl – Girolamo Morano – e la signor Loredana Ida n.q. di Amministratore Unico della FULL GEST srl. Oggetto del contratto di locazione era un immobile adibito ad attività alberghiera ed in particolare, per quel che riguarda, nello stesso, al punto 1, capo A5) sono elencate le unità immobiliari oggetto di consulenza. La durata del contratto veniva concordata in NOVE anni rinnovabili automaticamente allo scadere, per un uguale periodo ed alle stesse condizioni.

Il secondo contratto di locazione (**ALLEGATO 116**) è del 24 agosto 2009, stipulato sempre tra la Pegaso Srl e la FULL GEST srl ed in premessa vengono individuate le unità immobiliari oggetto della locazione. Anche in questo caso la durata veniva stabilita in NOVE anni rinnovabili automaticamente allo scadere, per un uguale periodo ed alle stesse condizioni.

Entrambi i contratti risultano regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, rispettivamente in data 15 luglio 2008 ed in data 3 settembre 2009.

Un Addendum ai contratti di locazione (**ALLEGATO 117**) è del 5 gennaio 2012 stipulato tra la Pegaso Srl e la FULL GEST srl con l'intervento della MAGARA srl. In tale atto, tra le altre cose, veniva ridotto il canone di locazione – da 150.000,00 € a 100.000,00 € annuo – e la PEGASO srl metteva a conoscenza di un atto di scissione con attribuzione di parte del patrimonio alla MAGARA srl . Le unità immobiliari in oggetto sono tutte indicate nell'Addendum.

Ad una nota inviata dal curatore, avv. Siclari, alla FULL GEST srl – pec del 18.02.2019 con la quale tra l'altro si chiedeva il rilascio immediato dell'immobile, il pagamento delle indennità di occupazione e dei canoni

scaduti rispondeva la FULL GEST srl (**ALLEGATO 118**) dichiarando la propria disponibilità al rilascio degli immobili.

### **C.7) Settimo quesito:**

*“ 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”*

Sugli immobili in quanto tali, intese come unità immobiliari facenti parte della struttura albergo e delle unità immobiliari inserite nelle villette, non insistono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Per le tre unità immobiliari ricadenti all’interno dell’albergo esiste il vincolo alberghiero, poiché nel rilasciare la concessione edilizia n° 19 del 7 ottobre 1985, al punto 18 delle “PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI” viene riportato testualmente: **“ impegno di non modificare la destinazione d’uso del fabbricato giusto progetto ed atto di sottomissione”**

Per quanto riguarda l’area in quanto tale, si è ampiamente scritto nel dare risposta a quanto richiesto nel quesito n° 4.

In sintesi si ribadisce:

Nel P.R.G. del comune di Spezzano Piccolo ( oggi Casali del Manco) l’area su cui ricade l’albergo è normata come zona territoriale omogenea di tipo B Sottozona BT ed è gravata dai seguenti vincoli:

- 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);
- Beni culturali e paesaggistici – art. 142

L’area su cui ricadono le Villette è normata come **Zona Territoriale omogenea di tipo CT2 – Zona di Espansione Turistica – individuate come “...zone turistiche silane”** e per essa vale quanto all’at. 17 delle Norme Tecniche di attuazione che prevedono gli indici riportati al capitolo C.4.

I vincoli che insistono sull'area sono uguali a quelli indicati ai punti precedenti.

Il **Terreno** - Part.IIa 45 del foglio 16 – ricade in zona agricola con i vincoli su elencati. Inoltre per 8.257 mq vi è il vincolo di in edificabilità totale.

Le particelle 759, 761 e 764 del foglio 17, ancora in testa alla Magara Srl non sono altro che strade di lottizzazione che devono essere cedute al comune.

Essendo nell'ambito di un fallimento non sussistono obblighi di assegnazione dell'abitazione al coniuge.

### **C.8) Ottavo quesito:**

*“ determini il valore con indicazione del criterio di stima usato”.*

#### **C.8.a) Valutazione**

Preliminarmente va considerato che per procedere alla valutazione di un immobile bisogna considerare i fattori che in un modo o nell'altro influenzano il valore dell'immobile sul mercato. Tali fattori vengono individuati come condizioni intrinseche e condizioni estrinseche. Le prime riguardano l'immobile in quanto tale mentre le seconde sono fattori esterni

##### **C.8.a.1) Condizioni intrinseche;**

Fattori principali che incidono sulla valutazione di un immobile sono le condizioni intrinseche, vale a dire quelle condizioni che riguardano l'immobile in quanto tale; strutture; rifiniture; impianti; ecc.

Tali fattori sono stati ampiamente descritti nel paragrafo C.1 dove si è dato ampio risalto alle caratteristiche costruttive, alle rifiniture ed all'impiantistica, nonché alle condizioni di manutenzione degli immobili.

Va inoltre tenuto conto che le unità immobiliari oggetto di stima sono arredati con angolo cottura completo di cucina, frigo e pensili, oltre a tavolo, sedie, letti con reti e materassi.

##### **C.8.a.2) Condizioni estrinseche;**

Il secondo fattore, non meno importante del primo, che incide sulla valutazione sono le condizioni estrinseche, cioè tutte quelle condizioni che, pur non riguardando l'immobile in quanto tale, ne influenzano il suo valore.

Si tratta infatti di quei fattori esterni che influenzano con la loro presenza il valore del bene, nonché la sua appetibilità sul mercato.

Sono da considerare caratteristiche estrinseche di primaria importanza, le strade di collegamento, la presenza di servizi, la presenza in zona di impianti idrico, elettrico, fognario; il collegamento mediante mezzi pubblici, nonché lo sviluppo demografico della zona.

È chiaro che ci si riferisce in questo caso alla zona in cui è ubicato l'immobile ed ai servizi presenti, in considerazione della tipologia degli immobili stessi.

Trattandosi di immobili ad uso turistico residenziale l'attenzione va posta non alle opere di urbanizzazione secondaria ( Cfr: *gli asili nido; scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere* ) ma alle attività turistico ricettive presenti in zona oltre ai collegamenti con i centri vicini. Allo stesso modo si deve tenere conto che gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale che, pur non essendo recintato nell'intero, gode di spazi comuni, vale a dire strade, campi da tennis e campi da bocce.

### **C.8.b) Accessibilità**

Negli allegati 1 e 2 – Ortofoto ed aerofotogrammetria - è riportata la zona nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima. Dalle stesse tavole possono rilevarsi le vie di collegamento.

La via più importante di collegamento è la Statale 107 Silano-Crotonese. Collega infatti la zona alla città di Cosenza dalla quale dista circa 40 chilometri ed ai vicini centri periferici. La stessa strada costituisce il collegamento diretto con il centro turistico di Camigliatello Silano – 7,00 Km – , il Lago Cecita – 10 km - ed il centro di Lorica - 20 km – con il vicino Lago Arvo. Ovviamente risulta collegata anche con il mare Ionio – sempre attraverso la Statale 107 – dal quale dista circa 70 chilometri.

Inoltre assume un aspetto di primaria importanza il fatto che l'area si trova all'interno del Parco Naturale della Sila, e posizionata a 1.300 mt circa slm.

### **C.8.c) Valutazione del terreno:**

Per quanto riguarda la valutazione del terreno va detto che il fattore più importante oltre alla presenza di strade e servizi è la destinazione urbanistica che lo stesso assume all'interno dello strumento urbanistico.

Come più ampiamente scritto in risposta al quesito n° 4, nello strumento urbanistico vigente il terreno in questione ricade in zona territoriale omogenea **“Agricola”** quindi inedificabile. A tale destinazione si aggiungono poi i vincoli esistenti.

Pertanto, per la valutazione dello stesso si farà riferimento alle tabelle della Commissione Provinciale Espropri, tenendo conto della Qualità e Classe, vale a dire **“Prato Irriguo”** di **“2”**,

Il Comune di Spezzano Piccolo è inserito nella Regione agraria n. 4 denominata **“Sila Grande”** che comprende i seguenti comuni: Celico, Pedace, Pietrafitta, Rose, San Giovanni in Fiore, San Pietro in Guarano, Serra Pedace, Spezzano Sila e Spezzano Piccolo.

L'ultima Tabella dei V.A.M. (Valori Medi Agricoli) deliberata dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza è dell'anno 2014 ed è stata pubblicata in data 24 marzo 2015.

In essa, per il prato Irriguo viene stabilito un valore di € 10.174,84 per ettaro.

Si è verificato che tale valore è identico per gli anni 2013 e 2012. Pertanto considerate le condizioni di mercato non si ritiene di dover apportare alcuna modifica per portarlo all'attualità se non quella di un semplice adeguamento di rivalutazione monetaria che porta ad un valore **Rivalutato di € 10.408,88 per ettaro. In arrotondamento € 10.400,00 per ettaro, quindi 1,04 € al mq**

### **C.8.d) Condizioni del mercato immobiliare:**

Per dire del mercato immobiliare nella zona che ci interessa non si può non fare riferimento a quella che è la classica definizione di **“mercato immobiliare”**. Va



definito come: “ ..... il luogo in cui domanda e offerta di beni immobiliari si incontrano e nel farlo formano il prezzo.”

Sulla base della suddetta definizione e sulla base di quanto è stato possibile rilevare dagli accertamenti effettuati sul posto e presso agenzie immobiliari operanti nei comuni vicini si è potuto accertare che vi è una vasta offerta di beni, il che ovviamente condiziona il valore degli immobili sul mercato.

### **C,8,e) Servizi a rete.**

La zona dove sono ubicati gli immobili è fornita di energia elettrica e rete idrica.

Considerate le caratteristiche costruttive del complesso nella sua unitarietà – Albergo più villette – i servizi sono stati realizzati in comune.

Per quanto attiene la fornitura dell'energia elettrica vi è un'unica cabina di trasformazione dalla quale vengono servite sia l'albergo sia le unità immobiliari nelle villette. Ogni singola unità immobiliare delle villette è munita da un contatore di sottolettura.

Anche la fornitura del gas segue la stessa linea. Non essendoci la rete comunale, vi è un unico serbatoio dal quale vengono poi alimentate l'albergo e le singole unità immobiliari. Prima dell'accesso del gas all'utilizzatore vi è un contatore.

Lo stesso funzionamento avviene per la fornitura idrica. Un'unica condotta serve l'albergo e le villette ma in questo caso non vi è alcun contatore all'ingresso delle unità immobiliari.

La rete fognaria confluiva in un depuratore, anche questo a servizio esclusivo dell'albergo e delle villette. Oggi le vasche di depurazione – che non servono più come depuratore - servono come vasche di accumulo che vengono periodicamente svuotate tramite autobotte.

Questo tipo di servizi, unitario, condiziona notevolmente la vendita delle unità immobiliari facendo sì che le stesse non possono essere vendute singolarmente ma costituiscono un tutt'uno con il complesso albergo. Di ciò si dirà in un apposito paragrafo.

### **C.8.g) Criterio di Stima:**

Nelle pagine precedenti si è dato risalto sia alle condizioni intrinseche sia alle condizioni estrinseche.

Generalmente, il criterio di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato è il criterio di stima sintetico.

Si tratta cioè di individuare una serie di immobili ricadenti nella stessa zona oggetto di compravendita, compravenduti di recente, in condizioni di libera contrattazione, ricercare valori presso gli uffici interessati a vario genere alla valutazione degli immobili (Prefettura; Commissione Espropri; Osservatorio Immobiliare; U.T.E.), **e paragonarli, mediante idonei parametri all'immobile oggetto di stima.**

È stata effettuata inoltre una accurata ricerca di mercato mediante la consultazione di offerte di vendita proposte da varie agenzie immobiliari operanti in zona. Si è potuto così accertare una cospicua quantità di immobili offerti in vendita, specialmente nel vicino centro di Camigliatello Silano.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e di tutte le considerazioni espresse nei precedenti paragrafi si è inteso procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo,

Allo stesso modo si è inteso inoltre tenere conto di alcuni contratti di compravendita che hanno riguardato la vendita di alcune unità immobiliari, vendute per quota parte in multiproprietà.

### **C.8.h) Stima:**

Sulla base di quanto fin qui accertato ed esposto si ritiene di poter individuare, quale valore di mercato i valori sottoelencati:

a) per le unità immobiliari ubicate all'interno della struttura albergo;

€ 1.000,00 mq

b) per le unità immobiliari ricadenti nelle villette:

si è precedentemente scritto che vi è una sostanziale differenza di manutenzione tra le varie unità immobiliari. In particolare, le unità immobiliari che ricadono nelle villette poste lungo la strada di piano che

separa dalla strada comunale necessitano di sostanziali interventi di manutenzione. Al contrario, quelle nelle villette posizionate lungo il viale principale hanno un grado di manutenzione discreto. Si ritiene pertanto di applicare un prezzo al mq diverso, meglio indicato nella tabella seguente dove nella prima riga è indicato il numero con riferimento agli allegati e nella seconda il numero con il quale l'unità immobiliare è individuata all'interno del complesso:

N°	N° un. Imm. nel complesso	Valore €/mq
4	s.n.	600.00
5	s.n.	550.00
6	361	600.00
7	363	600.00
8	364	600.00
9	362	650.00
10	360	650.00
11	359	550.00
12	357	600.00
13	358	600.00
14/A	354	500,00
14	355	400.00
15	353	500.00
16	352	600.00
17	335	850.00
18	333	850.00
19	334	850.00
20	332	850.00
21	339	850.00
22	337	850.00
23	338	850.00
24	336	850.00
25	343	850.00
26	341	850.00
27	342	850.00
28	340	850.00
29	347	850.00
30	345	850.00
31	346	850.00
32	344	850.00

N°	N° un. Imm. nel complesso	Valore €/mq
33	331	850.00
34	330	850.00
35	328	850.00
36	329	850.00
37	327	850.00
38	325	850.00
39	326	850.00
40	324	850.00
41	s.n.	400.00
42	s.n.	400.00
43	351	500.00
44	349	500.00
45	350	500.00
46	348	500.00

c) terreno:

sulla base di quanto scritto al punto C.8.C) si assegna un valore al mq di € 1,04

Pertanto si ha:

**1) unità immobiliari all'interno dell'albergo:**

N°	Superficie (mq)	Valore €/mq	Quota di proprietà	Valore	Valore in c.t.
1	31,33	1.000,00	1000000/1000000	31.330,00	31.350,00
2	31,33	1.000,00	1000000/1000000	31.330,00	31.350,00
3	62,66	1.000,00	1000000/1000000	62.660,00	62.700,00
			Totale	<b>125.320,00</b>	<b>125.400,00</b>

**2) Unità immobiliari nelle villette:**

Prima di procedere alla valutazione delle unità immobiliari ricadenti nelle villette, bisogna entrare nel merito delle quote di proprietà effettiva in testa alla Magara Srl.

Nell'introdurre la tabella di pagina 53 e 54, punto C.1.d) si è scritto che le quote di proprietà sono quelle emergenti dalla visure catastali.

In effetti dall'esame della documentazione presente al fascicolo è emerso che per alcune unità immobiliari sono stati stipulati dei compromessi – **con**

**ben 283 nominativi** - per la vendita di ulteriori quote di multiproprietà pari a **315, compromessi** ai quali non ha ancora fatto seguito l'atto notarile e che devono comunque essere regolarizzati. **Pertanto le quote di proprietà ricavate dalle visure catastali non sono sempre corrispondenti con quello che è l'effettivo assetto proprietario.**

Per economia di relazione non si ritiene opportuno allegare alla presente tutti i compromessi ancora da rogitare essendo gli stessi presenti nel fascicolo. Si riportano nell'**ALLEGATO 119** i dati salienti (*Cfr: nominativo, indirizzo, tipo contratto, immobile interessato; quota.....*) così come risultano da un elenco agli atti della curatela.

Esaminati tutti i compromessi, sulla base delle tabelle millesimali allegati agli stampati dei compromessi stessi - per la tipologia A e tipologia B- con l'ausilio anche di quanto indicato nei compromessi si è potuto redigere **l'ALLEGATO 120** dove sono riportate nella colonna 1 il numero dell'unità immobiliare come individuata nella tabella di pagina 4 e 5; nella colonna 2 il numero dell'unità immobiliare come individuata nel complesso residenziale; nella colonna 3 la quota di proprietà come da certificato catastale; nelle colonne 4 e 5 le quote di proprietà come ricavate dalle cartelle dei compromessi; nella colonna 6 le quote complessive di compromesso, ed infine nella colonna 7 le quote di proprietà effettive della Magara Srl.

La tabella della pagina seguente riepiloga quanto sopra.

1	2	3	4
N°	N° un. Imm. nel complesso	Quota di proprietà come da catasto	Quota di effettivo Possesso
4	s.n.	1/1	1/1
5	s.n.	1/1	1/1
6	361	1/1	1/1
7	363	1/1	1/1
8	364	1/1	1/1
9	362	1/1	1/1
10	360	1/1	1/1
11	359	1/1	943340/1000000
12	357	1/1	936300/1000000
13	358	1/1	821800/1000000
14/A	354	974,82/1000 *	743.021/1000
14	355	1/1	980508/1000000
15	353	980508/1000000	861800/1000000

1	2	3	4
N°	N° un. Imm. nel complesso	Quota di proprietà come da catasto	Quota di effettivo Possesso
16	352	1/1	709900/1000000
17	335	8993/10000	4147,0/10000
18	333	842236/1000000	369936/1000000
19	334	840346/1000000	460546/1000000
20	332	893564/1000000	451264/1000000
21	339	8993/10000	6431,0/10000
22	337	883048/1000000	535548/1000000
23	338	920173/1000000	563373/1000000
24	336	848926/1000000	635726/1000000
25	343	97986/100000	68896/100000
26	341	941664/1000000	676964/1000000
27	342	778737/1000000	478637/1000000
28	340	899284/1000000	636784/1000000
29	347	1/1	282,6/1000
30	345	961016/1000000	961016/1000000
31	346	1/1	262,0/1000
32	344	924463/1000000	878163/1000000
33	331	87916/100000	57826/100000
34	330	863556/1000000	412256/1000000
35	328	946782/1000000	468382/1000000
36	329	899284/1/000000	456984/1000000
37	327	91944/100000	55454/100000
38	325	922032/1000000	136232/1000000
39	326	893564/1000000	524864/1000000
40	324	924463/1000000	576263/1000000
41	351	1/1	1/1
42	349	1/1	1/1
43	s.n.	1/1	1/1
44	s.n.	1/1	1/1
45	350	1/1	1/1
46	348	1/1	1/1

Durante lo studio dei fascicoli dei compromessi dal raffronto con l'elenco fornito alla curatele, è emerso però quanto appresso:

- a) **Apile Matteo:** è inserito in elenco, c'è il fascicolo, ma riguarda l'unità immobiliare individuata nel residence con il n° 354, catastalmente con Foglio 17; part.IIa 484/487 sub 1-3/5 che non risulta nell'elenco delle unità immobiliari facenti parte del fallimento. Catastalmente non

intestata alla Magara Srl. Della situazione dell'unità immobiliare individuata con il n° 354 si è scritto al punto C.1.c –**NOTA** -

- b) **Borghetto Silvio**; è in elenco ma manca il fascicolo del compromesso. Per tale motivo non si è tenuto conto nel calcolo dell'effettiva quota di proprietà della Magara Srl;
- c) **Chiarenza Nunzio**: vi è il fascicolo del compromesso ma manca nell'elenco. Si è tenuto conto nel calcolo dell'effettiva quota di proprietà della Magara Srl,
- d) **D'Anna Giuseppe**: è inserito in elenco, c'è il fascicolo, ma riguarda l'unità immobiliare individuata nel residence con il n° 354, (*Cfr: vedi quanto al precedente punto a*);
- e) **Emanuela Alessandra**: è inserita in elenco ma manca il fascicolo di compromesso;
- f) **Focà Francesco**; è inserito in elenco, c'è il fascicolo, ma riguarda l'unità immobiliare individuata nel residence con il n° 354, (*Cfr: vedi quanto al precedente punto a*);
- g) **Iacovo Giuseppe**; Il compromesso stipulato fa riferimento ad una villetta di tipologia B indicando un codice di periodo 16. Nella tabella dei millesimi per tale tipologia non esiste il periodo indicato con tale numero. Mancano infatti i periodi dal 9 al 19;
- h) **Irrera Giuseppe**: anche per il signor Irrera vale quanto al precedente punto g);
- i) **Longo Antonio**; è inserito nell'elenco ma manca il fascicolo di compromesso;
- j) **Mancuso Andrea**: è inserito in elenco, c'è il fascicolo, ma riguarda l'unità immobiliare individuata nel residence con il n° 354, (*Cfr: vedi quanto al precedente punto a*);
- k) **Scaccitta Angelo**: è inserito nell'elenco ma manca il fascicolo di compromesso;
- l) **Sorace Elio**: è inserito nell'elenco ma manca il fascicolo;
- m) **Spataro Irene**; è inserita nell'elenco ma manca il fascicolo

- n) **Tosca Daniela**; è' inserito in elenco, c'è il fascicolo, ma riguarda l'unità immobiliare individuata nel residence con il n° 354, (Cfr: vedi quanto al precedente punto a);
- o) **Toscano Filippo**; è' inserito in elenco, c'è il fascicolo, ma riguarda l'unità immobiliare individuata nel residence con il n° 354, (Cfr: vedi quanto al precedente punto a).

Per l'immobile n° 354, di cui ai nominativi alle lettere a), d), f), j), n) ed o) si è proceduto ad individuare la quota effettiva di proprietà e di conseguenza anche la valutazione dell'immobile che, nelle tabelle precedenti è stato individuato con il n° 14/A.

Si ribadisce che deve essere effettuata la voltura all'ufficio del catasto

Per completezza di relazione si ritiene opportuno **ALLEGARE al n° 121 e 122** le visure catastali storiche di ogni singola unità immobiliare, compresa l'unità immobiliare individuata con il n° 14/A oltre al terreno ricadente nel foglio 16, part.IIa 45.

In definitiva il valore di ogni singola unità immobiliare, sulla base della superficie individuata, e delle quote di proprietà secondo le visure catastali è riportato nella seguente tabella:

N°	CONS.	valore mq	Prop. come da catasto	Valore
4	114,9	600.00	1/1	68.940,00
5	114,4	550.00	1/1	62.920,00
6	50,92	600.00	1/1	30.552,00
7	48,2	600.00	1/1	24.100,00
8	62,13	600.00	1/1	37.278,00
9	60,23	650.00	1/1	39.149,50
10	59,23	650.00	1/1	38.499,50
11	49,1	550.00	1/1	27.005,00
12	49,1	600.00	1/1	29.460,00
13	59,53	600.00	1/1	35.718,00
14	49,1	400,00	1/1	19.640,00
14/A	59,93	500.00	974,82/1000 *	29.210,48



N°	CONS.	valore mq	Prop. come da catasto	Valore
15	49,1	500,00	980508/1000000	24.071,47
16	59,48	600	1/1	35.688,00
17	59,39	850	8993/10000	45.398,01
18	52,6	850	842236/1000000	37.656,37
19	62,23	850	840346/1000000	44.450,52
20	61,93	850	893564/1000000	47.037,66
21	51,47	850	8993/10000	39.343,93
22	51,47	850	883048/1000000	38.632,91
23	60,73	850	920173/1000000	47.499,79
24	59,63	850	848926/1000000	43.028,24
25	49,51	850	97986/100000	41.235,94
26	49,5	850	941664/1000000	39.620,51
27	60,33	850	778737/1000000	39.934,02
28	60,13	850	899284/1000000	45.962,85
29	49,8	850	1/1	42.330,00
30	50,2	850	961016/1000000	41.006,55
31	60,93	850	1/1	51.790,50
32	64,73	850	924463/1000000	50.864,42
33	52,1	850	87916/100000	38.933,60
34	52,1	850	863556/1000000	38.242,58
35	62,43	850	946782/1000000	50.241,46
36	61,93	850	899284/1/000000	47.338,76
37	52,1	850	91944/100000	40.717,40
38	52,1	850	922032/1000000	40.832,19
39	61,53	850	893564/1000000	46.733,84
40	61,63	850	924463/1000000	48.428,46
41	112,1	400	1/1	44.840,00
42	112	400	1/1	44.800,00
43	50,88	500	1/1	25.440,00
44	50,77	500	1/1	25.385,00
45	60,63	500	1/1	30.315,00
46	62,03	500	1/1	31.015,00
<b>COMPLESSIVAMENTE €</b>				<b>1.751.287,46</b>

Si evidenzia che sulla base di compromessi esaminati, il valore del possesso effettivo è quanto alla tabella della pagina seguente:

N°	CONS. Mq	Possesso. Effettivo	Valore €/MQ	VALORE (€)
4	114,9	1/1	600,00	68.940,00
5	114,4	1/1	550,00	62.920,00
6	50,92	1/1	600,00	30.552,00
7	48,2	1/1	500,00	24.100,00
8	62,13	1/1	600,00	37.278,00
9	60,23	1/1	650,00	39.149,50
10	59,23	1/1	650,00	38.499,50
11	49,1	943340/1000000	550,00	25.474,90
12	49,1	936300/1000000	600,00	27.583,40
13	59,53	821800/1000000	600,00	29.353,05
14/A	59,93	743,021/1000	500,00	22.264,70
14	49,1	980508/1000000	400,00	19.257,18
15	49,1	861800/1000000	500,00	21.157,19
16	59,48	709900/1000000	600,00	25.334,91
17	59,39	4147,0/10000	850,00	20.934,68
18	52,6	369936/1000000	850,00	16.539,84
19	62,23	460546/1000000	850,00	24.360,81
20	61,93	451264/1000000	850,00	23.754,76
21	51,47	6431,0/10000	850,00	28.135,30
22	51,47	535548/1000000	850,00	23.429,96
23	60,73	563373/1000000	850,00	29.081,60
24	59,63	635726/1000000	850,00	32.222,09
25	49,51	68896/100000	850,00	28.993,85
26	49,5	676964/1000000	850,00	28.483,26
27	60,33	478637/1000000	850,00	24.544,74
28	60,13	636784/1000000	850,00	32.546,35
29	49,8	282,6/1000	850,00	11.962,46
30	50,2	961016/1000000	850,00	41.006,55
31	60,93	262,0/1000	850,00	13.569,11
32	64,73	878163/1000000	850,00	48.316,97
33	52,1	57826/100000	850,00	25.608,24
34	52,1	412256/1000000	850,00	18.256,76
35	62,43	468382/1000000	850,00	24.854,93
36	61,93	456984/1000000	850,00	24.055,87
37	52,1	55454/100000	850,00	24.557,80
38	52,1	136232/1000000	850,00	6.033,03
39	61,53	524864/1000000	850,00	27.450,65

N°	CONS. Mq	Possesso. Effettivo	Valore €/MQ	VALORE (€)
40	61,63	576263/1000000	850,00	30.187,83
41	112,1	1/1	400,00	44.840,00
42	112	1/1	400,00	44.800,00
43	50,88	1/1	500,00	25.440,00
44	50,77	1/1	500,00	25.385,00
45	60,63	1/1	500,00	30.315,00
46	62,03	1/1	500,00	31.015,00
Complessivamente .....				<b>1.282.466,76</b>

### 3) Terreno

N°	F.glio	PART.LLA	SUPERFICIE ha are ca	Valore €/mq	Quota di proprietà	Valore €	Valore in c.t.
47	16	45	94 70	1,04	1/1	9.848,80	<b>9.850,00</b>

Riassumendo:

- In cifra tonda –

Unità immobiliari all'interno dell'albergo	€	<b>125.400,00</b>
Unità Immobiliari nelle villette con quote di proprietà come da catasto	€	<b>1.750.000,00</b>
Unità Immobiliari nelle villette con quote di possesso effettivo	€	<b>1.280.500,00</b>
Terreno	€	<b>9.850,00</b>

#### C.8.h) Ipotesi di vendita.

La presente relazione non si può concludere senza aver dato indicazioni circa le ipotesi di vendita.

- a) Senza alcun dubbio, la vendita delle tre unità immobiliari presenti all'interno dell'albergo deve avvenire unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte del fallimento Pegaso Srl n° 18/20014 Tribunale di Palmi. Tale necessità è dettata dal fatto che le tre unità immobiliari sono presenti all'interno della struttura, godono di servizi comuni, le utenze sono legate a quelle dell'albergo e, non ultimo, la prescrizione di cui al punto 18 della concessione edilizia originaria che vincola il tutto come "attività alberghiera".

- b) una ulteriore ipotesi che riguarda le tre unità immobiliari all'interno dell'albergo è quella che le stesse possano essere alienate singolarmente. Resta però sempre il fatto che i servizi e le utenze sono strettamente legate alla struttura albergo ed inoltre permane il vincolo dettato dal punto 18 della concessione edilizia che, si ripete, lega l'utilizzo a fini alberghieri.
- c) La seconda indicazione riguarda la vendita del terreno. Essendo lo stesso un bene che non ha alcun tipo di interferenza con gli altri beni oggetto di fallimento, può costituire un unico lotto di vendita;
- d) La terza indicazione riguarda la vendita delle unità immobiliari presenti nelle villette. Considerata l'unitarietà dei servizi possono verificarsi tre possibilità di vendita.
  - 1- La prima è quella di vendere anche le unità immobiliari all'interno delle villette unitamente all'albergo;
  - 2- La seconda è quella di procedere alla vendita separata delle unità immobiliari che sono oggi di proprietà esclusiva Magara Srl, ma in questo caso bisogna intervenire con i lavori necessari per rendere autonome - almeno come possibilità di lettura dei singoli consumi - e creare un condominio che gestisca tutto ciò che è comune all'intero complesso.
  - 3- La terza ipotesi è quella di vendere l'intero complesso provvedendo però a dividere i servizi dalla struttura albergo.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico conferitomi, restando a disposizione per tutti i chiarimenti che si riterranno necessari ai fini del presente procedimento.

Il C.T.U.  
Ing. Stefano De Luca