

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimenti:

Fallimento n° 18/2014 PEGASO Srl

Fallimento n° 13/2018 MAGARA Srl

Giudice delegato: **Dott. Mario CECCHINI**

Curatrici:

Dott.ssa Grazia Maria FERRARO per PEGASO Srl

Avv. Adriana SICLARI per MAGARA Srl

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:

all'udienza del 29 gennaio 2020 il signor Giudice Delegato nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio 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 " ... *rinnovare la stima del complesso alberghiero unitamente al villaggio turistico appreso al fallimento Magara e di quantificare i danni*" convocandolo per l'udienza del 5 febbraio 2020 per il conferimento dell'incarico.

In tale sede, alla presenza dei Curatori, venivano formulati i 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 già in atti depositata nella procedura fallimentare RG n° 18/2014, nonché la perizia redatta dall'ing. Foti ed utilizzi tali documenti per procedere alla stima complessiva del complesso immobiliare;*
- 3) *indichi l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;*
- 4) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi del D.P.R. 380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 5) *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;*
- 6) *determini il valore complessivo con l'indicazione del criterio di stima usato e della spesa necessaria a rendere utilizzabile il bene secondo la sua destinazione, nonché il valore di locazione che tenga in considerazione i lavori da eseguire e la possibilità di esercitare un'opzione di acquisto nel termine di 48 mesi. Calcoli inoltre il rapporto esistente tra le due masse attive fallimentari. Quantifichi inoltre, ove esistenti, tenendo in considerazione la perizia già effettuata dall'ing. Foti i danni presenti alla struttura alberghiera che non siano collegabili all'ordinario utilizzo"*

Il C.T.U. presone atto, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

Nella stessa sede veniva assegnato al Consulente il termine di 120 giorni per l'espletamento dell'incarico e veniva inoltre autorizzato all'utilizzo del mezzo proprio e ad accedere presso uffici pubblici per estrarre copia di eventuale documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

In data 13 febbraio lo scrivente provvedeva a ritirare presso la cancelleria del Tribunale di Palmi, sezione fallimentare, la relazione redatta dall'ing. Foti con i relativi allegati.

Successivamente, prima dello scadere del termine assegnatogli, lo scrivente ha richiesto una prima proroga resasi necessaria a causa del blocco delle attività dovuta alla situazione sanitaria, proroga di giorni 120 che gli veniva concessa in data 21 luglio 2020.

Una seconda proroga, di 90 giorni, veniva richiesta in data 21 dicembre 2020. Proroga che veniva concessa in data 23 dello stesso mese.

Sulla base della documentazione in atti e di quella già in possesso dello scrivente, si è proceduto ad una serie di sopralluoghi in località Croce di Magara (CS) riguardanti in particolar modo il complesso "albergo".

Delle risultanze dei sopralluoghi, come da verbali allegati, si dirà meglio nel capitolo successivo, mentre la documentazione fotografica redatta in sede di sopralluoghi sarà allegata nel capitolo dedicato alla descrizione.

- B) Sopralluoghi:

I sopralluoghi sono stati eseguiti unitamente al Curatore Fallimentare, Dott.ssa Grazia Maria Ferraro ed al Custode dott. Antonio Lavorato.

Al primo sopralluogo tenutosi in data 14 febbraio 2020, oltre al Curatore ed al Custode, erano anche presenti l'avv. Nucera Elisabetta e l'arch. Roberto Ortu. Sostanzialmente si è proceduto alla verifica degli impianti. In particolare, come a verbale, non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico poiché non vi è fornitura di energia elettrica e non è stato possibile avviare il generatore poiché le batterie di accumulo erano scariche. Richiesta la certificazione ai sensi della Legge 46/89 e s.i e m. l'arch. Ortu ha dichiarato di non esserne in possesso.

Allo stesso modo non è stato possibile verificare il normale funzionamento degli ascensori. In particolare, su dichiarazione dell'arch. Ortu, l'ascensore collocato nel corpo "C" non ha mai funzionato mentre quello nel corpo "A"

funzionava regolarmente. Di tali impianti di sollevamento non si hanno i libretti di “regolare manutenzione”.

Particolare attenzione è stata posta ai locali ubicati al piano interrato del “Corpo C” destinati a sauna, palestra e locali idromassaggio. Si presentavano in totale stato di abbandono e riduci da un copioso allagamento che ha interessato l'intero piano fino ad arrivare al secondo pianerottolo delle scale.

La verifica dell'impianto di riscaldamento è stata fatta “a vista” constatando la presenza di due bruciatori di 3.500 e 6.500 calorie. Non sono stati rinvenuti i libretti di manutenzione.

Infine, si è accertato che l'impianto di trattamento acque della piscina non è funzionante.

Il secondo sopralluogo si è tenuto il 21 ottobre 2020 e, come da verbale, erano presenti la curatrice Dott.ssa Ferraro ed il Custode dott. Lavorato. In tale sede si è proceduto ad una puntuale verifica delle camere al piano primo e secondo dei vari corpi di fabbrica, oltre all'intero piano terra (*Nota: reception; bar con sala; ristorante e cucina*). A proposito del locale cucina si è dovuto purtroppo pendere atto che rispetto al sopralluogo precedente erano stati rimossi tutti i macchinari (*Nota: Cucine; lavelli; piani cottura; tavoli in acciaio ecc.*). Si è inoltre presa visione della situazione delle villette constatando che nulla era cambiato rispetto ai precedenti sopralluoghi effettuati dallo scrivente per la redazione della relazione di C.T.U. nell'ambito del procedimento 13/2018 “Fallimento Magara Srl”. Si è infine proceduto ad individuare il funzionamento della vasca di raccolta delle acque reflue, della loro depurazione e conseguente smaltimento.

Il terzo sopralluogo, tenutosi in data 2 dicembre 2020, alla presenza sempre del curatore e del custode, ha riguardato tutti i locali ubicati al piano sottotetto oltre ad una ulteriore ispezione dei locali al piano interrato (*Nota: sottopiscina, sauna, ecc.*).

Durante i sopralluoghi è stata effettuata la documentazione fotografica che sarà allegata nel prossimo capitolo.

- 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”

Prima di rispondere al quesito di cui sopra, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che avendo redatto la consulenza di identificazione e stima delle unità immobiliari facente parte delle villette oggetto del procedimento 13/2018 “ Fallimento Magara”, nel corso della presente relazione verranno riportati allegati e tabelle già inserite nella precedente C.T.U. ritenendole valide non essendo mutato nulla.

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 (*Nota: 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 (*Nota: 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, unitamente all'**ALLEGATO 6**.

C.1.a) identificazione catastale

Nelle tabelle che seguono viene riportato l'elenco delle unità immobiliari con i relativi dati catastali e **quota di proprietà così come risultante dalle visure catastali**

Del fallimento PEGASO Srl

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
1	17	282	1	1	C/4	U	850 mq	1/1
2	17	282	2	2	C/1	U	850 mq	1/1
3	17	282	3	2	C/1	U	750 mq	1/1
4	17	282	4	2	A/2	U	2 v	1/1
5	17	282	5	2	A/2	U	2 v	1/1
6	17	282	6	2	A/2	U	2 v	1/1
7	17	282	7	2	A/2	U	2 v	1/1
8	17	282	8	2	A/2	U	2 v	1/1
9	17	282	9	2	A/2	U	2 v	1/1
10	17	282	12	2	A/2	U	2 v	1/1
11	17	282	13	2	A/2	U	2 v	1/1
12	17	282	14	2	A/2	U	2 v	1/1
13	17	282	15	2	A/2	U	2 v	1/1
14	17	282	16	2	A/2	U	2 v	1/1
15	17	282	17	2	A/2	U	2 v	1/1
16	17	282	18	2	A/2	U	2 v	1/1
17	17	282	20	2	A/2	U	2 v	1/1
18	17	282	21	2	A/2	U	2 v	1/1
19	17	282	22	2	A/2	U	2 v	1/1
20	17	282	23	2	A/2	U	2 v	1/1
21	17	282	24	2	A/2	U	2,5 v	1/1
22	17	282	25	2	A/2	U	2 v	1/1
23	17	282	26	2	A/2	U	2 v	1/1
24	17	282	27	2	A/2	U	2 v	1/1
25	17	282	28	2	A/2	U	2 v	1/1
26	17	282	30	2	A/2	U	2 v	1/1
27	17	282	31	2	A/2	U	2 v	1/1
28	17	282	32	2	A/2	U	2 v	1/1
29	17	282	33	2	A/2	U	2 v	1/1
30	17	282	34	2	A/2	U	2 v	1/1
31	17	282	35	2	A/2	U	2 v	1/1
32	17	282	36	2	A/2	U	2 v	1/1
33	17	282	38	2	A/2	U	2,5 v	1/1
34	17	282	39	2	A/2	U	2 v	1/1
35	17	282	40	2	A/2	U	2 v	1/1 ***
36	17	282	41	2	A/2	U	2 v	1/1
37	17	282	42	2	A/2	U	2 v	1/1

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
38	17	282	43	2	A/2	U	2,5 v	1/1
39	17	282	44	2	A/2	U	2 v	1/1
40	17	282	45	2	A/2	U	5 v	1/1
41	17	282	46	2	A/2	U	2 v	1/1
42	17	282	47	2	A/2	U	2 v	1/1
43	17	282	48	2	A/2	U	2 v	1/1
44	17	282	49	2	A/2	U	2 v	1/1
45	17	282	50	2	A/2	U	2 v	1/1
46	17	282	51	2	A/2	U	2 v	1/1
47	17	282	52	2	A/2	U	5 v	1/1
48	17	282	55	2	A/2	U	2 v	1/1
49	17	282	56	2	A/2	U	2 v	1/1
50	17	282	57	2	A/2	U	2 v	1/1
51	17	282	58	2	A/2	U	2 v	1/1
52	17	282	64	2	A/2	U	2 v	1/1
53	17	282	65	2	A/2	U	2 v	1/1
54	17	282	66	2	A/3	U	6 v	1/1
55	17	282	67	2	A/2	U	2 v	1/1
56	17	282	68	2	A/2	U	2 v	1/1
57	17	282	69	2	A/2	U	4,5 v	1/1
58	17	282	70	2	A/2	U	2 v	1/1
59	17	282	72	2	A/2	U	2 v	1/1
60	17	282	73	2	A/2	U	2 v	1/1
61	17	282	74	2	A/2	U	2 v	1/1
62	17	282	80	2	A/2	U	2 v	1/1
63	17	282	81	2	A/2	U	2 v	1/1
64	17	282	82	2	A/2	U	2 v	1/1
65	17	282	83	2	A/2	U	2 v	1/1
66	17	282	84	2	A/2	U	2 v	1/1
67	17	282	85	2	A/2	U	2 v	1/1
68	17	282	87	2	A/2	U	2 v	1/1
69	17	282	89	2	A/2	U	2,5 v	1/1
70	17	282	90	2	A/2	U	2 v	1/1
71	17	282	91	2	A/2	U	2 v	1/1
72	17	282	94	2	A/2	U	2 v	1/1
73	17	282	97	2	A/2	U	2 v	1/1
74	17	282	98	2	A/2	U	2 v	1/1
75	17	282	99	2	A/2	U	2 v	1/1
76	17	282	100	2	A/2	U	2 v	1/1
77	17	282	101	2	A/2	U	2 v	1/1
78	17	282	102	2	A/2	U	2 v	1/1
79	17	282	104	2	C/2	8	15 mq	1/1
80	17	282	105	2	C/2	8	12 mq	1/1
81	17	282	106	2	C/2	8	12 mq	1/1
82	17	282	107	2	C/2	8	12 mq	1/1
83	17	282	108	2	C/2	8	12 mq	1/1
84	17	282	109	2	C/2	8	12 mq	1/1

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
85	17	282	110	2	C/2	8	12 mq	1/1
86	17	282	111	2	C/2	8	12 mq	1/1
87	17	282	112	2	C/2	8	12 mq	1/1
88	17	282	113	2	C/2	8	12 mq	1/1
89	17	282	114	2	C/2	8	12 mq	1/1
90	17	282	115	2	A/2	U	6 v	1/1
91	17	282	116	2	C/2	8	12 mq	1/1
92	17	282	117	2	C/2	8	12 mq	1/1
93	17	282	118	2	C/2	8	12 mq	1/1
94	17	282	119	2	C/2	8	12 mq	1/1
95	17	282	120	2	C/2	8	12 mq	1/1
96	17	282	121	2	C/2	8	12 mq	1/1
97	17	282	122	2	C/2	8	12 mq	1/1
98	17	282	123	2	C/2	8	12 mq	1/1
99	17	282	124	2	C/2	8	12 mq	1/1
100	17	282	125	2	C/2	8	12 mq	1/1
101	17	282	126	2	C/2	8	12 mq	1/1
102	17	282	127	2	C/2	8	12 mq	1/1
103	17	282	128	2	C/2	8	12 mq	1/1
104	17	282	129	2	A/2	U	4,5 v	1/1
105	17	282	130	2	C/2	1	560 mq	1/1
106	17	282	131	2	C/2	8	15 mq	1/1
107	17	282	132	2	C/2	8	12 mq	1/1
108	17	282	133	2	C/2	8	12 mq	1/1
109	17	282	134	2	C/2	8	12 mq	1/1
110	17	282	135	2	C/2	8	12 mq	1/1
111	17	282	136	2	C/2	8	12 mq	1/1
112	17	282	137	2	C/2	8	12 mq	1/1
113	17	282	138	2	C/2	8	12 mq	1/1
114	17	282	139	2	C/2	8	12 mq	1/1
115	17	282	140	2	C/2	8	12 mq	1/1
116	17	282	141	2	C/2	8	12 mq	1/1
117	17	282	142	2	C/2	8	12 mq	1/1
118	17	282	143	2	C/2	8	12 mq	1/1
119	17	282	144	2	C/2	8	12 mq	1/1
120	17	282	145	2	A/2	U	6 v	1/1
121	17	282	146	2	C/2	8	12 mq	1/1
122	17	282	147	2	C/2	8	12 mq	1/1
123	17	282	148	2	C/2	8	12 mq	1/1
124	17	282	149	2	C/2	8	12 mq	1/1
125	17	282	150	2	C/2	8	12 mq	1/1
126	17	282	151	2	C/2	8	12 mq	1/1
127	17	282	152	2	C/2	8	12 mq	1/1
128	17	282	153	2	C/2	8	12 mq	1/1
129	17	282	154	2	C/2	8	12 mq	1/1
130	17	282	155	2	C/2	8	12 mq	1/1
131	17	282	156	2	A/2	U	2,5 v	1/1

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
132	17	282	157	2	C/2	1	570 mq	1/1
133	17	282	159	2	A/2	8	2 v	1/1
134	17	282	160	2	A/2	8	12 mq	1/1
135	17	763	1	2	C/6	1	1.337 mq	1/1
136	17	763	2	2	C/2	1	238 mq	1/1
137	17	763	3	2	C/2	1	76 mq	1/1
138	17	763	4	2	C/2	1	160 mq	1/1

NOTA:

***** per il sub 40 vi è un errore nella visura catastale. Risulta infatti una consistenza di 15 vani mentre in effetti, come da planimetria, la consistenza è di 2 vani come gli altri sub con categoria A/2**

Negli **ALLEGATI A1; A2; A3**, a maggior comprensione, sono messi assieme l'estratto catastale, valido per tutti i subalterni e le planimetrie delle singole unità immobiliari precedute da una semplice scheda riassuntiva indicante i dati catastale, nonché il numero della camera corrispondente nell'albergo. (*Nota: le piantine catastali sono state estrapolate dalla relazione redatta dall'ing. Foti e per la quale lo scrivente era stato autorizzato*).

Va fatto un ulteriore chiarimento in merito all'estratto catastale di cui al precedente capoverso. Nello stesso, dal numero 135 al numero 158 risultano censiti degli immobili ed indicati quindi catastalmente in testa alla PEGASO Srl. Più precisamente si tratta di una serie di villette costituite, da più unità immobiliari, sulle quali esiste decreto di acquisizione al Comune di Spezzano Piccolo (*Nota: oggi Casali del Manco*). Decreto di acquisizione che non è mai stato trascritto dal Comune. **Ovviamente di Tali unità immobiliari non vanno prese in considerazione nella stima dell'immobile e nei successivi atti.**

Immobili alle società IFIM; ALBERICO Immobiliare ; MAGARA

Dagli accertamenti effettuati risultano inoltre alle società IFIM, ALBERICO e MAGARA i terreni di cui alla tabella seguente che, nel complesso residenziale che si andrà a valutare (*Nota: Villette, albergo e locali a servizio*), costituiscono le strade di collegamento e le aree destinate a verde o parco giochi. Gli estratti catastali fanno parte dell'**ALLEGATO B**

N°	FOGLIO	PART.LLA	QUALITA' e CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO -€-	
				h	a	ca	Dominicale	agrario
1	17	508	SEMINATIVO IRRIGUO 4	49	12		13,95	5,07
2	17	148	BOSCO ALTO U	1	79	80	12,07	5,57
3	17	764	SEM. IRRIGUO 4	4	52		1.28	0.47
4	17	595	*****					
5	17	761	SEM. IRRIGUO 4	27	77		7.89	2.87
6	17	759	SEM. IRRIGUO 4	8	85		2.51	0.91
7	17	503	SEM. IRRIGUO 4	0	90		0.26	0.09

NOTA:

*** per la particella 595 non è stato possibile fare l'estratto catastale, per problemi legati all'intestazione della sezione catastale. Considerata la posizione della particella stessa si ritiene che la stessa faccia parte dei terreni oggetto di lottizzazione

Del fallimento MAGARA Srl

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
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

N°	FOGLIO	PART.LLA	SUB	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	PROP.
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

Fin qui le indicazioni catastali relative alle singole unità immobiliari ed ai terreni.

I confini catastali dell'intero complesso immobiliare costituito dall'albergo e dalle villette, sono:

- La via Fallistro (strada Provinciale)
- Part.Illa 144 di prop. Opera Sila
- Part.Illa 703 di prop. Castiglione-Mairiano;
- Part.Illa 196 di prop. Castiglione;
- Par.Illa 202 di prop. Castiglione Mariano

- Part.IIa 217, 216, 215, di prop. Cardone-Castiglione;
- Part.IIa 242 di prop. Leonetti ed altri.
- Fiume Neto

SALVO altri

Le visure catastali dalle quali sono stati tratti i nominativi dei confinanti, sono riportate NeLl'**ALLEGATO C**.

C.1.b) descrizione degli immobili:

Come nei precedenti capitoli, il complesso oggetto di stima è costituito sostanzialmente da:

- 1) Albergo;
- 2) Locali a servizio
- 3) Villette;

Come nella planimetria generale di cui **ALLEGATO D**.

4) Lotto di terreno

Nei prossimi paragrafi si procederà con l'ausilio della documentazione fotografica redatta in sede di sopralluogo ad una puntuale descrizione dello stato dei luoghi.

C.1.b.1) Albergo

Il complesso albergo è costituito da tre corpi di fabbrica, indicati di seguito come Corpo A; Corpo B e Corpo C, (**ALLEGATO E indicativo dei corpi di fabbrica**), tutti 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 in lamiera grecata.

La documentazione fotografica delle pagine seguenti dà una chiara idea della consistenza.



Tunnel d'ingresso













C.1.b.1.1) Piano terra

Il piano terra è interamente destinato ai servizi. La pianta, illustrante la destinazione d'uso dei locali è l'**ALLEGATO F**.

Nel corpo A sono ubicati la Reception, gli uffici della direzione, la sala ristorante con annessa cucina e locali a servizio della cucina. Tra la direzione e la sala ristorante sono collocati i bagni con antibagno distinti per sesso.

Ampie vetrate conferiscono al locale ristorante una adeguata illuminazione naturale. Le pareti sono rivestite con parziale zoccolatura in legno. Lo stesso tipo di rivestimento si ritrova nei pilastri. Il pavimento è in piastrelle monocottura. Infissi in alluminio anodizzato di colore scuro muniti di vetro antisfondamento. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura trasparenti.

La Reception è rifinita con stucco veneziano e zoccolatura in legno di rovere.

Nei bagni, muniti di tutti gli accessori, i pavimenti ed i rivestimento sono in mattonelle di ceramica monocottura.

Tutti gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia.

Locale ristorante, Reception e Direzione risultano arredati.

Particolare attenzione merita quanto rilevato nel locale cucina. Durante il sopralluogo effettuato in data 14 febbraio 2020 erano presenti tutti i macchinari necessari all'uso. Macchine del gas; lavelli e tavoli in acciaio, cappe di aspirazione e quant'altro. Al secondo sopralluogo tenutosi in data 21 ottobre dello stesso anno, tutti gli arredi della cucina erano stati asportati e l'intero locale si presentava in uno stato di totale degrado.

Nella documentazione fotografica delle pagine seguenti viene riportata la situazione riscontrata durante il sopralluogo.



Sala ristorante



Sala ristorante



Sala ristorante

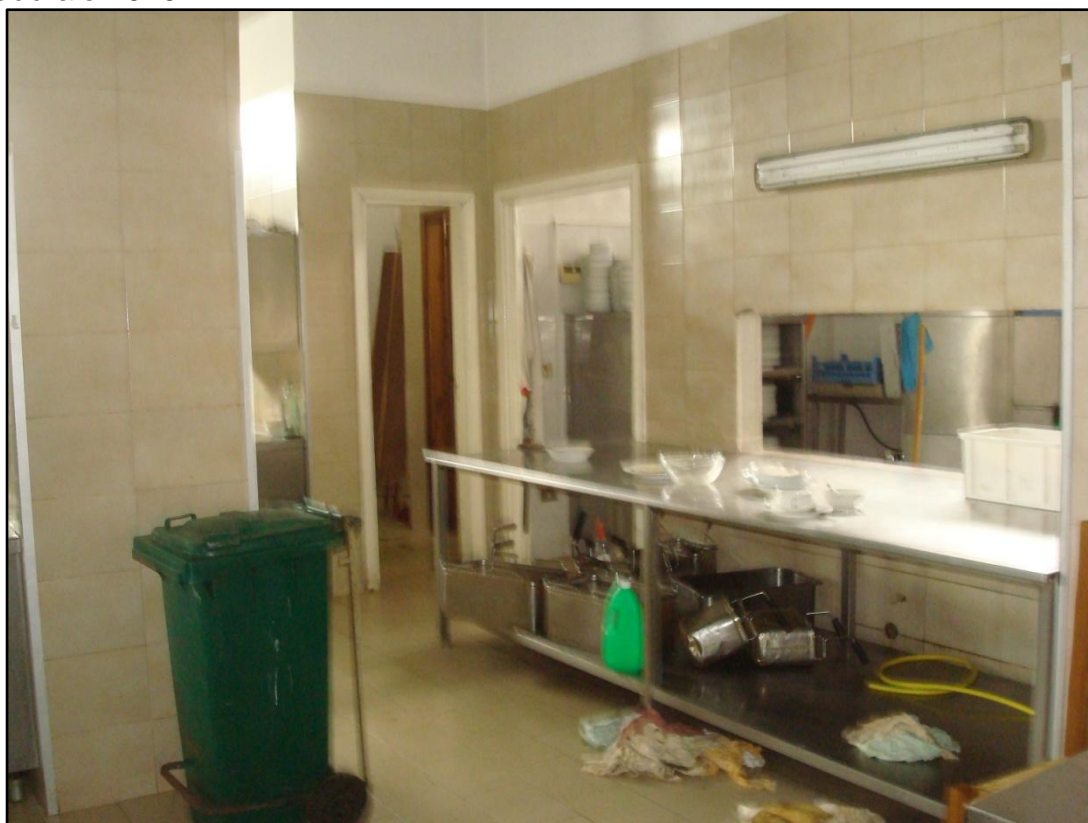


Direzione e Reception





Le foto seguenti ritraggono il locale cucina durante il sopralluogo del 14 febbraio 2020





mentre le successive ritraggono la situazione rinvenuta durante il sopralluogo del 21 Ottobre 2020.







Lo stato di manutenzione del piano terra del corpo A è quello di un locale ormai chiuso da parecchi anni. I locali destinati a ristorante reception e direzione sono in un normale stato d'uso.

Viceversa il locale cucina versa in totale stato di abbandono. Al primo sopralluogo si era addirittura notato una perdita continua di acqua derivante dalla rottura di flessibili dei lavandini, umidità diffusa alle pareti con rottura delle tubazioni di aspirazione. Situazione che si è aggravata nel tempo e dopo il furto degli arredi.

Dal corpo A, attraverso una scala di collegamento, si passa al corpo B. **I locali del corpo B del piano terra** sono destinati principalmente al tempo libero. Trovano infatti collocazione un ampio locale bar con annesso bancone di servizio, una sala colazione con tavoli e sedie, un vano adibito ad ufficio oltre ad una serie di vani adibiti a sala biliardo, sala riunione, deposito e sala TV. Oltre bagni con antibagno. Tutti i locali sono arredati.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica monocottura. Pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento in legno di rovere e mattonelle. Gli infissi sono in alluminio anodizzato verniciato con vetri antisfondamento.

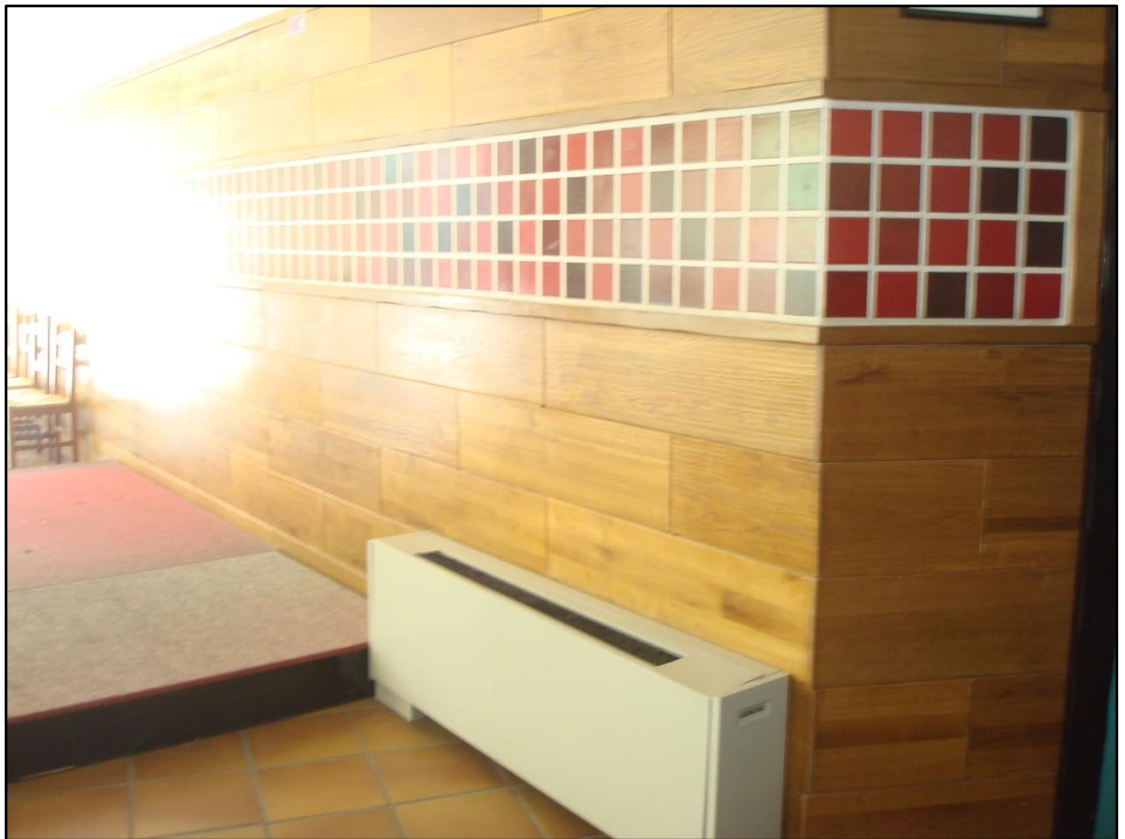
Lo stato di manutenzione è sostanzialmente buono, anche se in alcune pareti la tinteggiatura risulta scrostata ed una vetrina, posta lateralmente al banco bar, presenta il vetro sfondato.

La documentazione fotografica dà una chiara idea dello stato dei luoghi.









Particolare del rivestimento della parete









Conclude il piano terra il **Corpo C** al quale si accede oltre che direttamente dal corpo B attraverso una scala di collegamento, anche dall'esterno.

Il locale ospita un'ampia piscina a più livelli oltre ad un locale destinato a discoteca.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in mattonelle di monocottura. Infissi in alluminio anodizzato colorati con vetri antisfondamento. Lo stato di manutenzione del locale piscina è in condizioni discrete necessitando di normale manutenzione. Si è accertato che l'impianto di trattamento acque non funziona.

Il locale discoteca si presenta alquanto degradato. Le pareti risultano scrostate a motivo della presenza di umidità mentre al soffitto, a destra entrando dalla porta di comunicazione con la piscina, vi è la presenza di un foro.

La documentazione fotografica del Corpo C completa la descrizione del piano terra



Locale discoteca







Locale piscina





C.1.b.1.2) Piano interrato

Il piano interrato si trova solo in corrispondenza al corpo C.

Dalla pianta, **ALLEGATO G**, si evince la destinazione d'uso dei locali.

Ovviamente vi è il fondo piscina, oltre ad una serie di locali destinati a sala macchine, palestre, sauna, oltre a docce, bagni e spogliatoi.

L'intero piano è in cattivo stato di manutenzione. Al momento del sopralluogo vi erano evidenti tracce di un copioso allagamento e la presenza di acqua mista ad oli vari avvertibile già a livello del primo pianerottolo delle scale di collegamento. Da ciò è da presupporre che nei locali il livello delle acque sia arrivato quasi al soffitto, interessando anche la "fossa" del vano ascensore posizionato nelle scale.

Come visibile dai disegni allegati, tutto attorno al fabbricato è stato realizzato un infernotto allo scopo di non accostare il fabbricato contro terra. Lo stesso infernotto è servito per fare passare i tubi di alcuni impianti e per lo smaltimento di acque provenienti dal sovrastante terrapieno. In particolare, le acque di scolo defluiscono attraverso un foro nella parte terminale dell'infernotto stesso. A causa della mancanza totale di manutenzione il foro si è otturato non

consentendo il deflusso delle acque che hanno così invaso l'intero piano interrato rendendo inutilizzabili tutti i locali.

La documentazione fotografica che segue illustra la situazione che si è ritrovata.













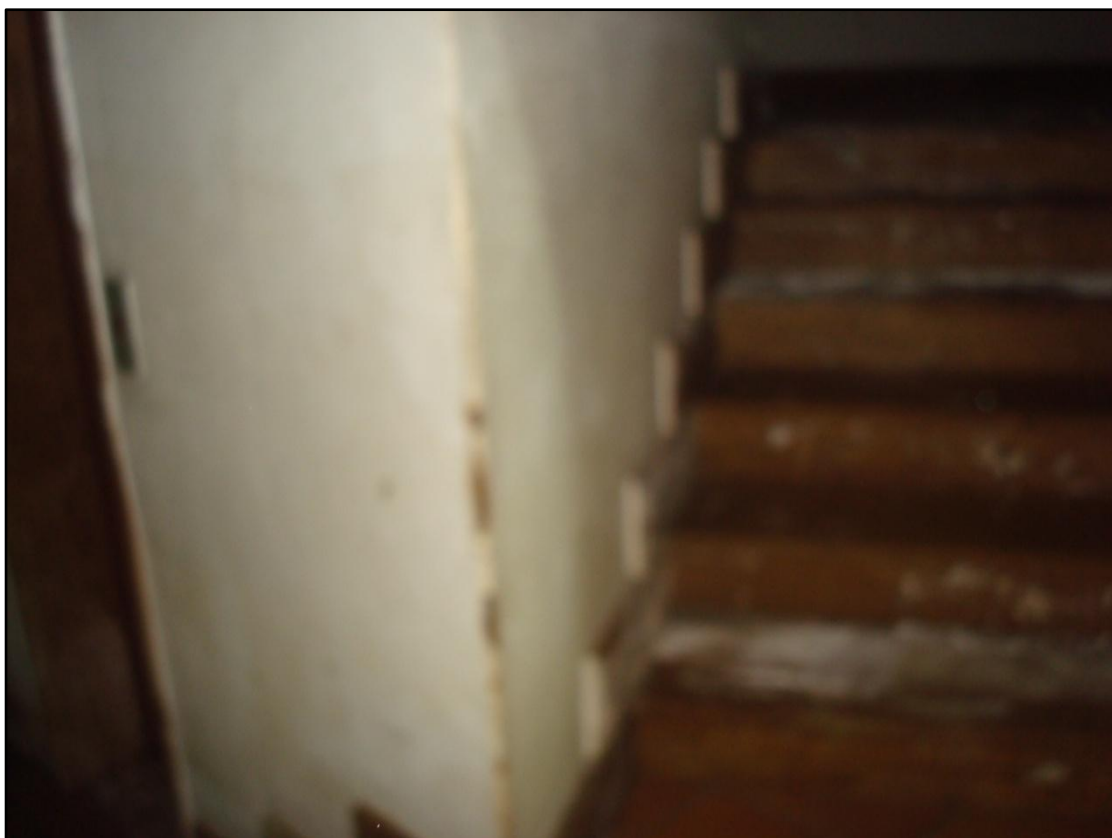














Si è inteso allegare una documentazione fotografica più consistente per meglio evidenziare lo stato di degrado della parte di immobile che ci interessa.

C.1.b.1.3) Piano Primo e Secondo

Considerata la tipologia di destinazione d'uso del piano primo e del piano secondo si ritiene opportuno trattarli nello stesso paragrafo.

Le piante dei piani sono **ALLEGATI alle lettere H e I.**

Preliminarmente va sottolineato che le unità immobiliari al piano primo, indicate nella planimetria - **Allegato H** - con i numeri 10, 11, 19, 29, 159 e 160 **non sono di proprietà della società Pegaso Srl.** Lo stesso dicasi per le unità immobiliari al secondo piano indicate nella planimetria - **Allegato I** - con i numeri 53, 54, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 75, 76, 77, 78, 78, 88, 92, 93 e 96

Come da disegni allegati e dalla visione della doc fotografica che segue, le unità immobiliari in questione sono costituite essenzialmente da ingresso, un angolo cottura ed un locale soggiorno-letto, oltre ad al balcone. Lo stato d'uso delle singole unità immobiliari è indicato nelle schede che accompagnano le planimetrie catastali già allegata alla lettera A.

Ai piani si accede attraverso due vani scala collocati nel corpo B. Un corridoio centrale fa da disimpegno alle camere stesse che sono collocate sui due lati. Due scale esterne, in acciaio, sono posizionate alla fine del corpo A e del corpo C e fungono da scale antincendio. I vani scala sono compartimentali con porte antincendio.

Tutte le camere sono munite di arredi costituiti essenzialmente da angolo cottura completo, armadi, letti, tavolo-scrittoio, bagno completo di sanitari.

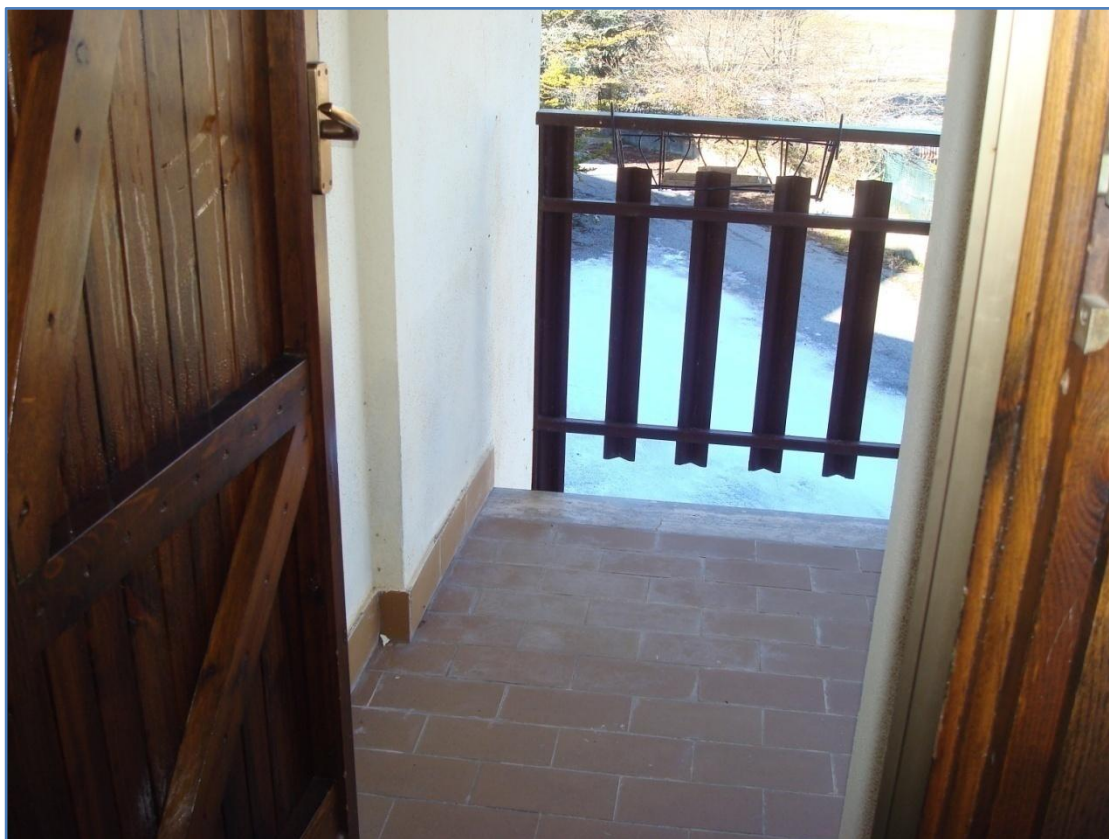
Le rifiniture sono del tipo economico. I pavimenti sono in laminato, gres ceramico e moquettes; gli infissi interni in legno massello, pareti intonacate e tinteggiate.

Alcune camere, come indicato nelle relative schede, hanno la porta scardinata, altre presentano umidità alle pareti derivante da perdita di acqua al piano superiore, mentre altre sono semplicemente in stato di disordine.

Dalla nutrita documentazione fotografica delle pagine seguenti si ha una chiara visione dello stato d'uso.















Fin qui la descrizione dei piani primo e secondo.

C.1.b.1.4) Piano sottotetto

La planimetria dei locali al piano sottotetto è **l'ALLEGATO L**.

Come possibile vedere, i corpi A e C sono destinati principalmente a locali deposito tranne la presenza di alcune unità immobiliari destinati ad abitazione.

L'accesso a questo piano avviene sempre attraverso i due corpi scala precedentemente descritti.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica monocottura; le pareti semplicemente intonacate e tinteggiate. La porta d'ingresso è in legno dogato.

Il corpo centrale – corpo B – è invece destinato a sala convegni oltre a delle salette più piccole, locali tecnici e locali di sgombero. La sala convegni è munita di sedie disposte su file parallele. Gli impianti microfonic sono in pessimo stato di manutenzione, se non addirittura mancanti di alcune parti essenziali che ne impediscono il funzionamento.

La documentazione fotografica ritrae alcuni depositi, gli ambienti destinati ad abitazione, pl locale destinato a sala conferenze e quelli che dovevano essere gli impianti.









Sala convegni







C.1.b.1.5) Condizioni di manutenzione generali ed impianti;

Particolare attenzione va posta alle condizioni generali di manutenzione del fabbricato.



Dal punto di vista strutturale non vi è alcun tipo di problematica connessa con la destinazione d'uso dell'edificio.

È mancata negli ultimi anni qualunque tipo di manutenzione ordinaria relativa alle parti esterne dell'immobile. La

lamiera grecata di copertura, da quanto si è potuto verificare, in un punto risulta divelta.

Anche i sottobalconi non sono stati oggetto di alcun tipo di intervento manutentivo. La foto seguente descrive la situazione all'esterno del corpo B,



Un secondo elemento da prendere in considerazione è la situazione degli impianti tecnologici.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, impianto telefonico, riscaldamento, di sicurezza, antincendio, tutti realizzati sottotraccia.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile non era energizzato, quindi non è stato possibile procedere alla verifica degli impianti, atteso anche che il generatore di corrente presente aveva le batterie scariche e quindi nell'impossibilità di essere avviato.

Da quanto si è potuto accertare, per l'impianto elettrico è stata richiesta la certificazione di conformità ai sensi della Legge 49/81 e s.i.m. ma nulla è stato prodotto. Per quanto riguarda l'impianto telefonico si è accertato che la centralina, posizionata in un vano retrostante il vano scala del corpo C, è stata danneggiata dall'allagamento del piano interrato di cui si è detto in precedenza.

La verifica visiva dell'impianto di riscaldamento ha portato all'accertamento della presenza di due bruciatori di recente installazione rispettivamente di 6.500 e 3.400 calorie.





Relativamente agli ascensori si è appreso che quello installato nel corpo C non era funzionante, mentre era funzionante quello installato nel corpo A. Dei due ascensori non è stato fornito alcun libretto relativo alla periodica manutenzione prevista.

Del gruppo di trattamento acque della piscina si è già detto nei paragrafi precedenti. Lo stesso non è funzionante.

Infine, una particolare attenzione merita lo smaltimento delle acque reflue – impianto fognario - . L'impianto originario collettava sia le acque reflue provenienti dall'albergo sia quelle provenienti dalle villette delle quali si dirà nei prossimi capitoli. Il tutto veniva raccolto in vasche di decantazione che successivamente venivano depurate e scaricate. Quando il depuratore ha subito dei guasti, lo stesso non ha più funzionato e non è stato riparato e le vasche di decantazione sono state usate come vasche di raccolta che venivano di volta in volta svuotate tramite autospurgo.

Con quanto fin qui riportato si conclude la descrizione relativa al complesso "Albergo" .

Sempre di proprietà della PEGASO Srl sono dei locali adibiti a deposito che saranno oggetto del successivo capitolo.

C.1.b.2) Locali Deposito:

I locali di cui si tratta nel presente paragrafo sono ben individuati nell'**ALLEGATO M**.

Nell'intero, i dati catastali e la consistenza sono riportati nell'allegato A. Sono censito alla part.lla 763; sub 1, 2, 3 e 4 del foglio 17.

La posizione dei locali rispetto all'intero complesso residenziale è indicato con la lettera D nella planimetria di cui **all'ALLEGATO N**.

L'ingresso ai locali di che trattasi avviene dalla viabilità del residence.

La struttura dell'intero è in cemento armato, costituita da travi e pilastri ordite secondo due direzioni tra loro ortogonali. Il solaio di copertura è stato realizzato con tegoli in cemento armato precompresso.

Il locale garage è strutturato su due livelli di altezza. La prima parte ha una altezza di interpiano di metri 3,45 mentre la parte retrostante ha una altezza di metri 5,16. Gli altri sub (*Nota*; 2,3 e 4) hanno tutti altezza pari a metri 3,45.

Sovrastante i locali di che trattasi sono stati realizzati dei campetti sportivi polifunzionali.

I prospetti sono semplicemente intonacati, così come intonacati al rustico, sono le pareti interne.

Nel locale garage non vi è alcun tipo di pavimentazione se non un massetto di allettamento.

I restanti locali sono adibiti a deposito senza alcun tipo di rifinitura. Solo nel sub 4 le pareti sono semplicemente intonacate con tonaco e tonachino essendo, una parte, adibita ad uffici.

La documentazione fotografica che segue dà una chiara visione della situazione degli immobili.

- Ingresso ai locali deposito -





















A completamento della descrizione degli immobili di proprietà Pegaso srl è opportuno citare la presenza nel complesso residenziale, di una cabina elettrica e della centrale termica. La documentazione fotografica ritrae i locali interessati.





DAL FALLIMENTO MAGARA

I beni del fallimento MAGARA Srl sono elencati nella tabella di pagina 10 ed 11 della presente relazione.

Si tratta di camere posizionate all'interno dell'Albergo oggetto dei precedenti capitoli, di una serie di villette e di un terreno posto a qualche chilometro di distanza dal complesso alberghiero.

In particolare le camere sono elencate ai numeri 1, 2 e 3 della tabella di pagina 10 mentre il terreno è indicato al n° 1 nella seconda tabella di pagina 11.

Di seguito si procederà alla individuazione catastale ed alla descrizione.

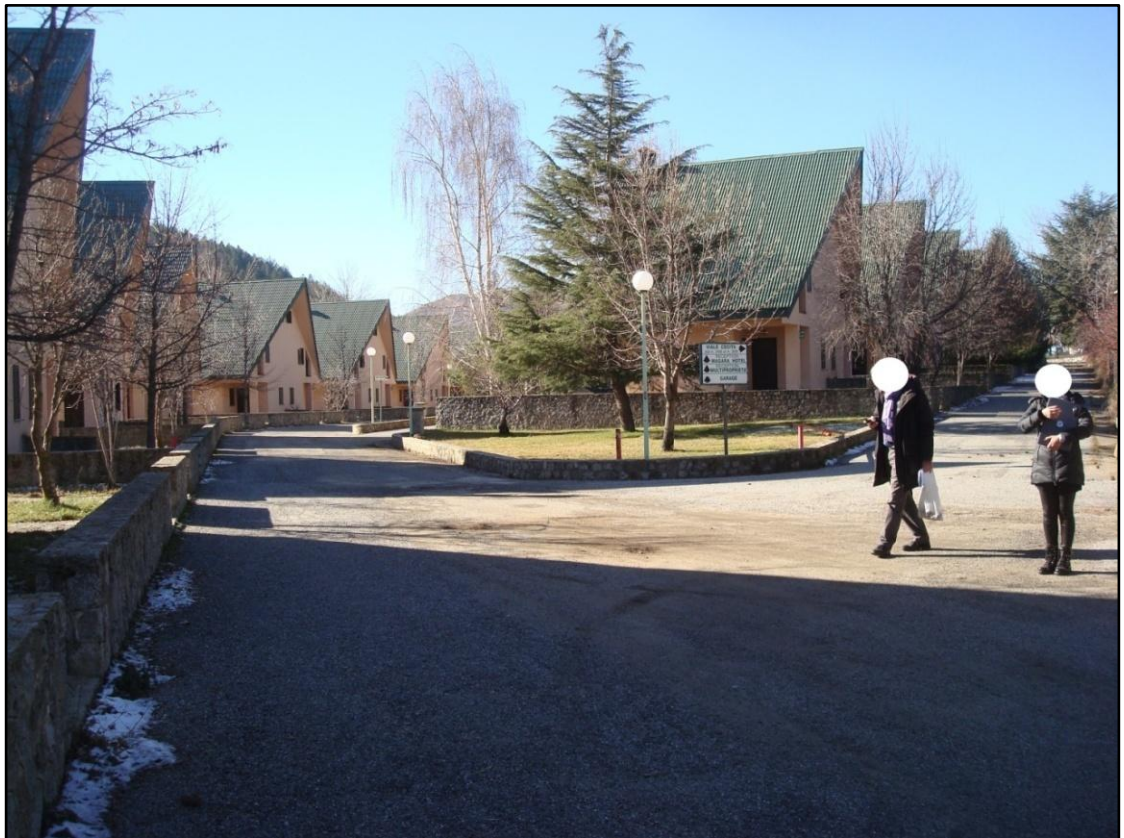
C.1.b.3) Villette

Le unità immobiliari oggetto del presente paragrafo, la cui identificazione catastale è stata riportata nella tabella alle pagine 10 ed 11, sono state oggetto di una precedente Consulenza Tecnica redatta dallo scrivente e consegnata in data 24 maggio 2019. Relazione che qui si intende richiamata in ogni suo punto e della quale, per comodità di esposizione, verranno riportati i capitoli più importanti.

L'individuazione planimetrica delle villette da prendere in considerazione è riportata nell'**ALLEGATO O**. Nello stesso allegato, indicati con i numeri dal N° 1 al N° 7, sono evidenziate le villette che, pur essendo nell'estratto catastale intestati alla PEGASO Srl, non devono essere prese in considerazione poiché, come scritto nelle pagine precedenti, sono oggetto della delibera consiliare del 17 novembre 2002, N° 45 di acquisizione gratuitamente al patrimonio del comune di Spezzano Piccolo (*Nota: oggi Croce del Manco*) a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro del 12.11.2001 n° 1008/01 Reg. sent. (**tutti nell'ALLEGATO P**). Acquisizione non trascritta né all'ufficio del registro né all'Agenzia del Territorio (*Nota: Catasto*).

La documentazione fotografica che segue è una panoramica delle villette.













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.

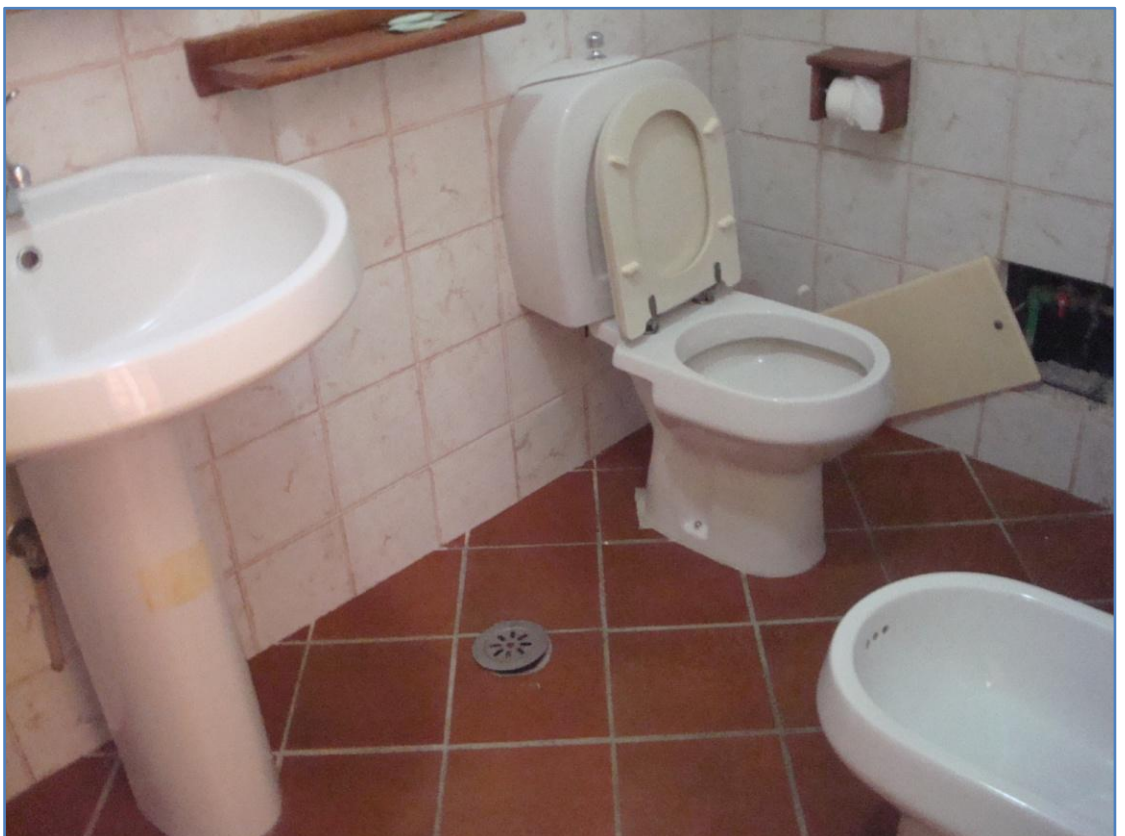
Tamponatura e tramezzature sono in muratura di mattoni forati e malta cementizia. Prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno.

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.

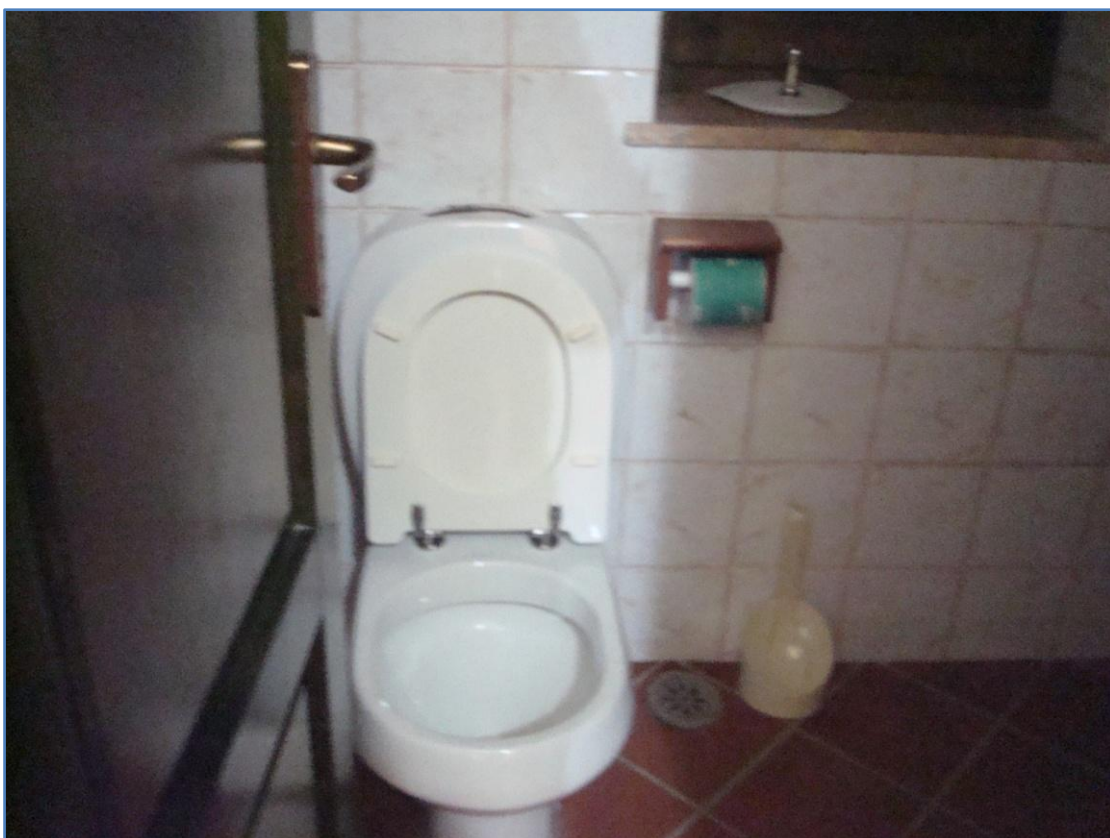
Anche le rifiniture interne sono tutte dello stesso tipo. I pavimenti sono in gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni sono in mattonelle di ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato con struttura cellulare a nido d'ape. Le unità immobiliari al piano primo (secondo f.t), alle quali 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.





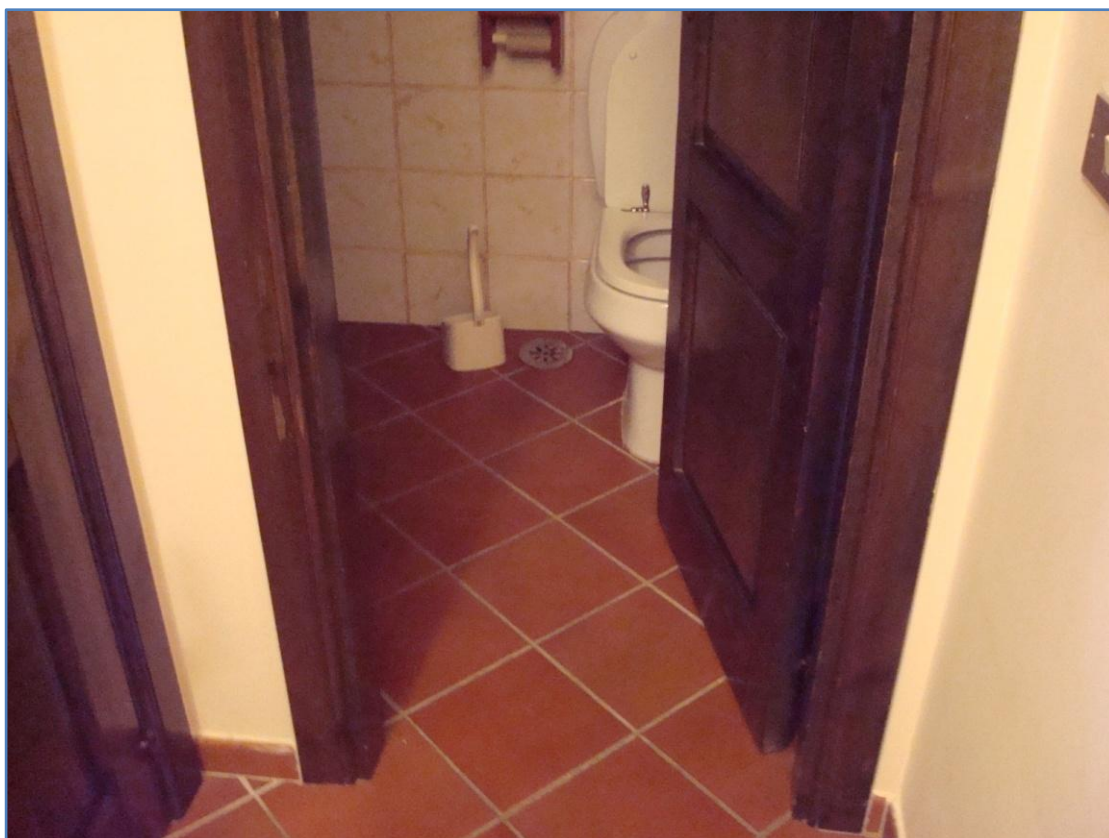














C.1.b.3.1) Condizioni di manutenzione;

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 10, 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.3.2) 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 10 e 11.

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**”

Negli **ALLEGATI Q1 e Q2** sono inserite le planimetrie catastali con la relativa scheda (*Nota: nell'allegato Q1 a partire dall'allegato 7 fino all'allegato 80 e nell'allegato Q2 a partire dall'allegato 81 fino all'allegato 98*)

C.1.b.3.1.a) 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;

Catastalmente 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.3.1.b) Unità immobiliari nelle villette.

Le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari facente parte delle villette sono state descritte al precedente 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 pina 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 pina 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 pina 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 R**)

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. 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;

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 della 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 10 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 100 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.b.4) Terreni:.

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 11.

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.c) Superficie complessiva degli immobili.

Nel corpo del primo quesito viene chiesto al nominato C.T.U. di individuare le superfici degli immobili oggetto dei due fallimenti. Per comodità di esposizione si ritiene di doverli trattare in separati paragrafi.

C.1.c.1) Fallimento 18/2014 PEGASO Srl

Si tratta del complesso Albergo e dei locali deposito. Il tutto come dalle tabelle seguenti

Tipologia camere:

Tipologia 1	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Camera	29,48	1	29,48
Terrazzo	22,71	0.30	6.81
	Sup. Commerciale		36.29

Tipologia 2	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Camera	29,48	1	29,84
Terrazzo	4.68	0.30	1.40
	Sup. Commerciale		31.24

Tipologia 3	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Camera	36.66	1	36.66
Terrazzo	3.78	0.30	1.14
	Sup. Commerciale		37.80

Tipologia 4	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Camera	58.96	1	58.96
Terrazzo	9.36	0.30	2.80
	Sup. Commerciale		61.76

Tipologia 5	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Camera	83.21	1	58.96
Terrazzo	7.39	0.30	2.22
	Sup. Commerciale		85.43

Tipologia 6	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
App. sottotetto	131,00	1	131.00
Foglio 17; part.IIa 282; sub 11 e 129			

Tipologia 7	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
App. sottotetto	91.00	1	91.00
Foglio 17; part.IIa 282; sub 156 e 145			

Tipologia 8	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Ripostiglio	15.00	1	15.00

Tipologia 9	Sup. mq	Coef.	Sup. Comm. mq
Ripostiglio	13.00	1	13.00

Complesso alberghiero:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. (mq)	SUP. COMPL. (mq)
S1	Spogl. Sauna;- loc. servizio	570.00	<u>570.00</u>
T	Hall	120.00	
T	Ristorante	530.00	
T	Cucina	100.00	
T	Bar e salette	850.00	
T	Discoteca - Piscina	850.00	<u>2.450,00</u>
I°	Camere tip.1 N° 23	834,67	
I°	Camere tip.2 N° 18	562,32	
I°	Camere tip.3 N° 5	189.00	
I°	Camere tip.4 N° 1	61.76	
II°	Camere tip.2 N° 30	937,2	
II°	Camere tip.3 N° 1	37.80	
II°	Camere tip.5 N° 1	85.43	
sottotetto	Camere tip.6 N° 2	262.00	
sottotetto	Camere tip.7 N° 2	182.00	<u>3.066,75</u>
sottotetto	Ripostiglio tip.8 N° 2	30.00	
sottotetto	Ripostiglio tip.9 N° 46	598,00	<u>628.00</u>
Sottotetto	Sala conferenza e salette	560,00	<u>560.00</u>

Considerata che la successiva valutazione va fatta in uno, non sono state considerate le superfici delle parti comuni (Nota:vano scala e corridoi ed aree esterne)

Locali deposito:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. (mq)	SUP. COMPL. (mq)
S1	Deposito part,.lla 753 sub 1	1.337,00	
S1	Deposito part,.lla 753 sub 2	236,00	
S1	Deposito part,.lla 753 sub 3	76,00	
S1	Deposito part,.lla 753 sub 4	160,00	1.809,00

C.1.c.2) Fallimento 13/2018 MAGARA Srl

Sulla base delle schede di cui all'allegato Q vengono riassunte nella tabella seguente le superfici delle singole unità immobiliari facenti parte del fallimento Magara Srl.

Le prime tre unità immobiliari sono delle camere che ricadono nell'ambito dell'Albergo, mentre le successive sono unità immobiliari ricadenti nelle villette di che trattasi. Nella stessa tabella

Pertanto si ritiene opportuno riportarli per 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°	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONS.	PROP: come da catasto
1	17	282	75	31,33	1/1
2	17	282	86	31,33	1/1
3	17	282	103	62,66	1/1
4	17	480	1/3	114,90	1/1
5	17	480	2/4	114,40	1/1
6	17	481/499	1/6-1	50,92	1/1
7	17	481/499	2/7-2	48,20	1/1
8	17	481	3/5	62,13	1/1
9	17	481/482	4/8	60,23	1/1
10	17	483/485	1/3-5	59,23	1/1
11	17	483/485	2/1-6	49,10	1/1

N°	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONS. (mq)	PROP: come da catasto
12	17	483/485	3/2-7	49,10	1/1
13	17	483/485	4/4-8	59,53	1/1
14	17	484/487	2/1-6	49,10	1/1
14 /A	17	484/487	3/2-7	59,93	Da definire in seguito
15	17	484/487	4/4-8	49,10	980508/1000000
16	17	488	1/6	59,48	1/1
17	17	488	2/7	59,39	8993/10000
18	17	488	3/5	52,60	842236/1000000
19	17	488	4/8	62,23	840346/1000000
20	17	489	1/6	61,93	893564/1000000
21	17	489	2/7	51,47	8993/10000
22	17	489	3/5	51,47	883048/1000000
23	17	489	4/8	60,73	920173/1000000
25	17	490	1/6	49,51	97986/100000
26	17	490	2/7	49,50	941664/1000000
27	17	490	3/5	60,33	778737/1000000
28	17	490	4/8	60,13	899284/1000000
29	17	491	1/6	49,80	1/1
30	17	491	2/7	50,20	961016/1000000
31	17	491	3/5	60,93	1/1
32	17	491	4/8	64,73	924463/1000000
33	17	492	1/6	52,10	87916/100000
34	17	492	2/7	52,10	863556/1000000
35	17	492	3/5	62,43	946782/1000000
36	17	492	4/8	61,93	899284/1/000000
37	17	493	1/6	52,10	91944/100000
38	17	493	2/7	52,10	922032/1000000
39	17	493	3/5	61,53	893564/1000000
40	17	493	4/8	61,63	924463/1000000
41	17	502	1/3	112,10	1/1
42	17	502	2/4	112,00	1/1
43	17	760	1	50,88	1/1
44	17	760	2	50,77	1/1
45	17	760	3	60,63	1/1
46	17	760	4	62,03	1/1
SUPERFICIE COMPLESSIVA				2.819,58,	

Terreno:

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

C.1.d) Millesimi di parti comuni.

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

L'Hotel Magara è nato come "casa Albergo", da ciò deriva il fatto che le singole camere sono state accatastate come singole unità immobiliari. Dagli accertamenti effettuati non esiste però una tabella di quote millesimali per le unità immobiliari posizionate all'interno dell'albergo. La società che gestiva l'albergo forniva ai proprietari una serie di servizi, elencati nell'atto di compravendita, per i quali veniva fissato il pagamento di un corrispettivo.

Per quanto riguarda invece le unità immobiliari facente parte delle "villette" vi sono delle tabelle millesimali che distinguono due tipi di millesimi:

- a) millesimi all'interno del residence;
- b) millesimi all'interno della villetta.

Entrambi vengono riportate nella tabella seguente:

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

Numero appartamento	Millesimi appartamento su residence	Identificativo Villa	Millesimi Appartamento su Villa	
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
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	

Il Regolamento di condominio relativo alle “**VILLETTE DEL MAGARA HOTEL**” si **ALLEGA SOTTO LA LETTERA T.**

C.2) Secondo Quesito

“ *acquisisca la documentazione già in atti depositata nella procedura fallimentare RG n° 18/2014, nonché la perizia redatta dall'ing. Foti ed utilizzi tali documenti per procedere alla stima complessiva del complesso immobiliare;*

Il secondo quesito non è altro che l'autorizzazione ad acquisire la precedente relazione depositata nella procedura fallimentare RG 18/2014 al fine di procedere alla stima complessiva dell'immobile.

Acquisita tale documentazione e valutata, si procederà, come richiesto, nella risposta al quesito relativo alla valutazione-

C.3) Terzo quesito:

“indichi l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale”;

Si riporta quanto alla precedente relazione depositata dal sottoscritto.

Gli immobili sono ubicati nel comune di Casali del Manco (Nota: *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.3.a) area dove sorge l'albergo.

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”* (Nota: *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.3.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:

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

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

$H_0 = 7,5 \text{ mt}$;

$D_s = 5 \text{ mt}$;

$D_c = 5 \text{ mt}$;

$D_f = 10 \text{ mt}$;

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

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

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

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

C.3.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 alla lettera U

C.4) Quarto quesito.

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

Anche in questo caso, non essendo intervenute delle variazioni, si riporta quanto alla precedente C.T.U. redatta e consegnata nell’ambito del fallimento 13/2018

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 riguarda 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.4.a) Complesso 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.”*;

Dall'esame della documentazione reperita si può quindi affermare che la costruzione relativa al fabbricato individuato come “Casa Albergo Croce di Magara” del comune di Croce di Magara – già Spezzano Piccolo – sono conformi a quanto al progetto approvato. La documentazione dalla lettera a) alla lettera f) è **l'ALLEGATO V**

C.4.b) 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 Uso” per le villette, 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 edilizie rinvenuto presso l'ufficio Tecnico Comunale.

- ❖ Dall'atto unico di collaudo presente al fascicolo, si estraggono 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 è 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.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 Calabria 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"*
- ❖ Nella pagina delle firme e del collaudo si legge l'avvenuto deposito dello stesso atto presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 14 aprile 1999 Protocollo n° 4041. Anche la documentazione di cui ai precedenti punti fa parte dell'allegato V.

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 **con** nota inviata per conoscenza alla Regione Calabria Assessorato ai Lavori Pubblici ed alla quale ha fatto seguito una nota dell'architetto Garipoli 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.**

L'originale del certificato di collaudo, oltre ad una serie di elaborati grafici – ma non disegni architettonici – fanno parte del fascicolo detenuto dalla Curatrice del fallimento Pegaso Srl N° 18/2014 Presso il Tribunale di Palmi.

C.5) Quinto 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 sin qui presi in considerazione – albergo; locali depositi; unità immobiliari nelle villette; terreno – non insistono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Per l'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 richiama quanto ai punti precedenti che in sintesi si riportano:

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.6) Sesto quesito:

“ determini il valore complessivo con l'indicazione del criterio di stima usato e della spesa necessaria a rendere utilizzabile il bene secondo la sua destinazione, nonché il valore di locazione che tenga in considerazione i lavori da eseguire e la possibilità di esercitare un'opzione di acquisto nel termine di 48 mesi. Calcoli inoltre il rapporto esistente tra le due masse attive fallimentari. Quantifichi inoltre, ove esistenti, tenendo in considerazione la perizia già effettuata dall'ing. Foti i danni presenti alla struttura alberghiera che non siano collegabili all'ordinario utilizzo”

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.6.a.) 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 sia l'albergo, sia le unità immobiliari nelle villette sono arredati con angolo cottura completo di cucina, frigo e pensili, oltre a tavolo, sedie, letti con reti e materassi.

C.6.b) 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 (Nota: *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.6.b.1) 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, posizionata a 1.300 mt circa slm.

C.6.c) 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.6.d) 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 di 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.

C.7) Stima del complesso immobiliare:

Nel quesito posto (*Nota: vedi punto C.6*) vi sono una serie di richieste che necessitano di trattazione separate. Pertanto si ritiene opportuno dividere la risposta in più capitoli a seconda del compendio che si andrà, di volta in volta ad esaminare.

C.7.a) Complesso Albergo

C.7.a.1) Criterio di stima usato:

L'albergo costituisce la struttura più complessa da valutare.

La complessità nasce da due elementi fondamentali. Il primo elemento è la tipologia dell'immobile, nato come "Casa Albergo", il che fa sì che l'immobile non possa essere classificato nella più classica categoria degli alberghi intesi come tale. Il secondo elemento, non meno importante del precedente, è il fatto che l'immobile,

ormai da diversi anni, non è più sul mercato e quindi non si hanno a disposizione i bilanci degli ultimi anni per poter procedere alla stima mediante capitalizzazione del reddito. Per tale motivo, ma di ciò si dirà meglio più avanti, si dovrà procedere ipotizzando un reddito che sarà individuato mediante comparazione con altre strutture simili esistenti nei comuni vicini.

Si è scritto di “comuni vicini” poiché nella zona dove è ubicato l’immobile in questione non vi sono strutture simili compravendute in ragione di libero mercato tali da poterli assumere come comparazione.

Delle caratteristiche dell’immobile e delle condizioni degli impianti si è ampiamente scritto nelle pagine precedenti, pertanto si ritiene una inutile ripetizione tornare sull’argomento.

Per giungere al più probabile valore di mercato si utilizzeranno pertanto più criteri di stima, mediando alla fine i valori trovati ed eventualmente scartando il criterio che dà un risultato che si dovesse ritenere anomalo.

Si dice subito che si scarta il sistema di stima per comparazione poiché non si hanno a disposizione valori di immobili simili oggetto di compravendita ubicati nelle vicinanze ed aventi caratteristiche simili o uguali a quello che ci riguarda.

Pertanto i criteri che si ritiene utile applicare sono i seguenti:

- a) ricerca del valore a nuovo applicando poi i correttivi idonei;
- b) capitalizzazione del reddito derivante dalla locazione;
- c) capitalizzazione del reddito calcolato sulla base del reddito presunto calcolato sul costo di una camera e delle attività presenti nell’albergo.

C.7.a.2) Ricerca del valore di mercato a nuovo o a costo di produzione :

Il criterio che si userà nel presente capitolo consiste nel determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in stima. A tal proposito è necessario ipotizzare le modalità con cui, in una operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo del fabbricato oggetto di stima , in particolare con riferimento alla tempistica delle fasi del procedo produttivo edilizio.

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione – nel caso che ci riguarda “Albergo”- .

Nel caso di immobile a nuovo, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime).

Di seguito le varie fasi della valutazione:

1) determinazione del valore a nuovo:

Dagli elaborati grafici si ricava :

- superficie complessiva dell'immobile.

a) Piano interrato	mq	895,00
b) Piano terra	mq	2.640,00
c) Piano primo	mq	2.640,00
d) Piano secondo	mq	2.640,00
e) Piano sottotetto.....	mq	<u>2.640,00</u>

Complessivamente..... mq 8.815,00

- volume dell'immobile

f) piano interrato	mq 895 x mt. 2,50	= mc	2.337,50
g) piano terra	mq 2.640 ,00 x mt. 3,00	= mc	7.920,00
h) piano primo	mq 2.640 ,00 x mt. 3,00	= mc	7.920,00
i) piano primo	mq 2.640 ,00 x mt. 3,00	= mc	7.920,00
j) piano sottotetto	<u>mq 2.640 ,00 x mt. 2.85</u>	= mc	<u>7.524,99 **</u>

Complessivamente.....mc 33.622,49

NOTA: ** l'altezza di metri 2,85 è stata calcolata come media tra mt 4,15 – altezza al como – e mt 1,50 – altezza alla gronda-.

Il costo di costruzione è stato definito sulla base di tabelle parametriche relative ai prezzi di costruzione di varie tipologie edilizie ed in particolare con riferimento ad un hotel a tre stelle.

Sono state individuati, tramite opportune ricerche, i costi di costruzione al mq o al mc procedendo ad una opportuna comparazione.

I fattori presi in considerazione sono le tipologie delle lavorazioni necessarie alla realizzazione di un edificio con le caratteristiche di quello che interessa.

Nella tabella sottostante sono riportate le lavorazioni con le varie incidenze percentuali.

Codice	opera	%
01	Scavi e reinterri	1.75
02	Opere in c.a.	29.75
03	Vespai, sottofondi e pavimenti	4.17
04	Isolamenti e impermeabilizzazioni	1.14
05	Murature e tramezzi	6.11
06	Intonaci, rasature e tinteggiature	7.41
07	Canne fumarie	0.94
08	Rivestimenti e zoccolini	3.38
09	Coperture e lattonerie	4.03
10	Opere in legno e ferro	9.76
11	Impianto di riscaldamento	5.24
12	Impianto idrosanitario, antincendio e gas	10.69
13	Impianto elettrico	5.06
14	Impianto ascensori	2.61
15	Finiture di facciata	3.33
16	Opere in pietra	1.02
17	Arredi	4
TOTALE		100.00

Il costo di costruzione preso come riferimento può assumersi pari a 250,00 €/mq che corrisponde a circa 750,00 €/mq.

Al costo di costruzione su individuato vanno sommati altri costi ed oneri:

- incidenza spese tecniche ed oneri – circa il 10% -,
 $750,00 \text{ €/mq} \times 0.10 = \mathbf{75,00 \text{ €/mq}}$
- incidenza dell'area
 incidenza dell'area a mq di costruzione
 area edificabile **150 €/mq.**
- Spese notarili ecc.
 Maggiorazione della voce precedente per spese notarili, registrazione ecc.
 valutabili nell'ordine del 5% = $150 \text{ €/mq} \times 1,05 = \mathbf{157,50 \text{ €/mq.}}$
- Interessi passivi costituiti dal:
 - 1) Interessi passivi sull'area dell'8 % sull'area per due anni. Compl. 16%
 $157,50 \times 0.16 = \mathbf{25,12 \text{ €/mq;}}$

2) Interessi passivi sulla costruzione del 10 % per 1,5 anni. Compl. 15%
 $1.115,00 \text{ €/mq} \times 0,15 = 167,25 \text{ €/mq}$

Sommano (voce 1 + voce 2) = $25,12 \text{ €/mq} + 167,25 \text{ €/mq} = 192,37 \text{ €/mq}$

Somma costi ed oneri

$750 + 75,00 \text{ €/mq} + 192,37 \text{ €/mq} + 157,50 \text{ €/mq} = 1.174,87 \text{ €/mq}$

In arrotondamento 1.170,00 €/mq

(costo di costruzione + inc. spese tecniche + interessi passivi + costo dell'area)

Si deve ipotizzare un profitto imprenditoriale pari al 10%

$1.170,00 \text{ €/mq} \times 1,10 = 1.287,00 \text{ €/mq}$

Il valore unitario di **1.287,00 €/mq** rappresenta pertanto il più probabile costo di costruzione riscontrabile per un albergo a tre stelle **a nuovo** nella zona di Valli del Manco Località Magara.

Pertanto, considerando una superficie di mq 8.815,00 si ha:

$\text{VaN} = 1.287,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 8.815,00 = 11.344.905 \text{ €}$

In arrotondamento € 11.340.000, 00

VaN = VALORE A NUOVO

Al valore a nuovo su calcolato vanno ora applicati dei correttivi tenendo conto della vetustà del fabbricato.

Come dai paragrafi precedenti l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia del mese di ottobre 1985. Ipotizzando un tempo di costruzione paria circa due anni, si può assumere, come anno di fine lavori la fine del 1987.

Così facendo si arriverà ad avere il valore del fabbricato nelle condizioni attuali operando sul "valore a nuovo" le opportune detrazioni per deprezzamento. Tale operazione viene fatta ipotizzando che nell'immobile, nel corso del tempo, siano state eseguite tutte le manutenzioni – ordinarie e straordinarie – che in normali condizioni d'uso vanno eseguite in un immobile.

Si opererà usando il metodo della scomposizione, utilizzando le categorie principali la cui incidenza percentuale è di seguito riportata:

CATEGORIA DI OPERA	INCIDENZA %
Strutture	30
Finiture e complementari	35
Impianti civili	30
Impianti speciali	5

Per ciascuna delle categorie su indicata viene riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta alla data odierna. Viene quindi calcolato il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria con la formula:

$$D_{ti} = \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove A_i è l'età della categoria in rapporto alla sua vita utile:

$$D_{\text{strutture}} = \frac{(50/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 37,32 \%$$

$$D_{\text{finiture}} = \frac{(35/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 55,00 \%$$

$$D_{\text{impianti}} = \frac{(37/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 60,25 \%$$

$$D_{\text{impianti speciali}} = \frac{(5/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 11,60 \%$$

Si ricava pertanto la seguente tabella:

CATEGORIA DI OPERA	Valore a nuovo	INCIDENZA %	
Strutture	11.340.000,00	30	3.402.000,00
Finiture e complementari	11.340.000,00	35	3.969.000,00
Impianti civili	11.340.000,00	30	3.402.000,00
Impianti speciali	11.340.000,00	5	567.000,00

Strutture	$3.402.000,00 \times 1 - (37,32 / 100) = € 2.132.373,60$
Finiture	$3.969.000,00 \times 1 - (55,00 / 100) = € 1.786.050,00$
Impianti civili	$3.402.000,00 \times 1 - (60,25 / 100) = € 1.352.295,00$
Impianti speciali	$567.000,00 \times 1 - (11,60 / 100) = € 501.228,00$

Sulla base di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile in oggetto, calcolato con il metodo del costo di ricostruzione e successivo deprezzamento per vetustà risulta pari a:

$$€ 2.132.376,60 + € 1.786.050,00 + € 1.352.295,00 + € 501.228,00 = € 5.771.946$$

In arrotondamento € 5.750.000,00

C.7.a.3) Ricerca del valore di mercato per capitalizzazione del reddito derivante dalla locazione;

Il criterio che si intende adottare in questo paragrafo prende in considerazione come flussi di ricavi i canoni da locazione contrattualizzati previa verifica della sostenibilità degli stessi rispetto ai risultati economici della gestione.

Tale analisi si svolge avendo a riferimento diversi parametri tra i quali:

- incidenza del canone sul fatturato;
- remunerazione del gestore;
- canone a camera.

L'analisi della sostenibilità del canone è valida anche per la determinazione di un canone di mercato, che è tale quando consente un'equa ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore e quindi assicura al gestore un'adeguata remunerazione dell'attività svolta e al proprietario immobiliare un adeguato rendimento.

Dai flussi locativi lordi vengono poi dedotte le seguenti voci di costo:

- costi amministrativi (tipicamente i costi legati alla gestione amministrativa dell'immobile);
- costi assicurativi legati all'immobile, se a carico del proprietario;
- tasse immobiliari;
- accantonamenti per manutenzioni straordinarie (da definire sulla base del contratto di locazione);
- eventuali indennità;

Nel caso che ci riguarda va tenuto presente che nella passata gestione vi era un contratto di locazione tra la società FULL GEST srl e la PEGASO Srl per un importo originario di € 150.000,00 comprendente anche la locazione di altre unità immobiliari oltre all'albergo di cui si tratta, Successivamente è intervenuta una modifica al contratto di locazione che vedeva ridotto il canone ad € 100.000,00 annui. Nell'Addendum (**ALLEGATO Z**) il canone relativo all'albergo viene fissato in € 60.000,00 annuo giustificando la diminuzione con il momento di crisi che stava vivendo il settore turistico alberghiero.

Ai fini della presente C.T.U. lo scrivente ritiene di dover prendere in considerazione il primo canone, vale a dire € 150.000,00 annui. Va precisato che il canone su indicato comprendeva anche la locazione di 11 villette che fanno parte del complesso turistico. Le villette sono state successivamente stralciate dal canone poiché in gestione alla Magara Srl.

Utilizzando pertanto lo stesso rapporto che si evince dall'addendum – € 60.000,00 l'albergo ed € 40.000,00 villette - sulla base di € 150.000,00 si assegna all'albergo un canone annuo di € 90.000,00.

Il canone su indicato è al gennaio 2012. Si dovrà pertanto procedere ad una rivalutazione monetaria per avere il calcolo all'attualità; rivalutazione che porta ad un canone di 93.780,00 come da tabella seguente.

Calcolo	Rivalutazione
Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione	
Capitale Iniziale: € 90.000,00	
Data Iniziale: 01/01/2012	
Data Finale: 31/01/2021	
Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2012	
Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2021	
Rivalutazione applicata al 75 %	
Indice Istat utilizzato: FOI generale	
Indice alla Decorrenza: 104,4	
Indice alla Scadenza: 102,9	
Raccordo Indici: 1,071	
Coefficiente di Rivalutazione: 1,056	
Totale Rivalutazione al 75%: € 3.780,00	
Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 93.780,00	

È quindi da tale valore di locazione che si deve partire per una valutazione sulla base del canone locativo.

Canone annuo locativo = € 93.780,00

Nella tabella seguente si riportano le SPESE, come individuate nei punti precedenti:

Spesa	%	Importo (€)	(€)
manutenzione straord.	5%	4.689,00	
assicurazione e responsabilità civile		5.000,00	
quota sfitto e insolvibilità	2%	1.875,60	
amm.ne e varie	3%	2.813,40	
imposte, tasse	2%	1.875,60	
quota mobilia in locazione	6%	5.626,80	
SOMMANO SPESE			21.880,00

In questo metodo assume un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 3%:

$$\begin{aligned} \text{B.F.} &= \text{Beneficio Fondiario} = \text{canone lordo} - \text{Spese} \\ &= € 93.780,00 - € 21.880,00 = € 71.899,60 \end{aligned}$$

Pertanto:

$$V_0 = \text{B.F.} / r = € 71.899,60 / 0.03 = 2.396.653,33$$

In arrotondamento 2.400.000,00

C.7.a.4) Ricerca del valore di mercato per capitalizzazione del reddito presunto:

Il metodo che si intende usare in questo paragrafo è il così detto “ricerca del valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi che il bene è in grado di produrre”.

Il saggio di capitalizzazione individuato deve essere corretto in funzione di alcuni parametri:

- 1) Localizzazione;
- 2) Destinazione;
- 3) Tipologia edilizia;
- 4) Dimensioni.

$$V_{(\text{valore del bene})} = R/i$$

Dove:

V= valore del bene da stimare;

R= Reddito costante;

i= saggio di capitalizzazione

Mentre nel metodo precedente si è fatto riferimento ad un reddito derivante da un contratto di locazione, nel presente paragrafo si farà riferimento ad un reddito presunto non avendo a disposizione i risultati gestionali storici dell'albergo in oggetto.

La scelta quindi di basarsi su un reddito presunto è dovuta al fatto che lo scrivente, come scritto nelle pagine precedenti, non è in possesso dei bilanci relativi agli anni trascorsi sia per quanto riguarda l'albergo sia per quanto riguarda i locali bar e ristoranti.

Si riportano in sintesi le caratteristiche dell'albergo.

Camere

L'albergo dispone di 83 camere e considerata la tipologia non si ritiene di dover procedere ad una divisione in Superior o Normal. Le camere sono dotate di balcone, con affaccio sull'area esterna destinata a verde o sullo spazio libero retrostante. Sono arredate con letto matrimoniale o due letti singoli, dispongono di un angolo cottura completo di frigo, oltre al bagno completo di sanitari – con doccia. Tutte le camere sono dotate di riscaldamento

Servizi di ristorazione

L'hotel dispone di un ristorante, del bar, e di ampie sale ad esso collegate. La sala ristorante può ospitare sino a 250 persone oltre alle salette di minore capienza sino a 50 persone. Il locale ristorante ha accesso diretto alla cucina. La cucina e alcuni magazzini sono ubicati al piano terra,

Servizi per congressi e meeting:

L'hotel dispone di una sala riunione di circa 60 posti – ubicata nel piano sottotetto oltre a delle piccole salette laterali – sempre al piano. La Reception, gli uffici amministrativi, l'ufficio di Direzione e il centro prenotazioni si trovano al piano terra.

Altri servizi:

Come nella descrizione delle pagine seguenti, l'albergo dispone di sale destinate a sala biliardo e miniclub, a discoteca ed ad una piscina, mentre al piano interrato del corpo C, sono stati ricavati locali adibiti a spogliatoi per la piscina ed a sauna.

Come precisato in altro punto della presente relazione nella zona dove è ubicato l'immobile da valutare non vi sono altri alberghi cui fare riferimento. Per tale motivo si farà riferimento ad alberghi ubicati nei comuni vicini, vale a dire Camigliatello Silano e Lorica.

Sulla base delle ricerche effettuate si può individuare in € 65,00 il costo giornaliero di una camera.

Pertanto:

- **Ricavi, presunti, dalla struttura albergo;**

CAMERE	
N° camere	83
Costo per camera	€ 65,00
% occupazione	65%
Periodo di occupazione	Giorni 140
Ricavo dalle camere	€ 490.945,00

- **Ricavi, presunti, dalla gestione dei servizi presenti nell'albergo;**

- **Ristorante:**

il ristorante dispone di una capiente sala in grado di ospitare contemporaneamente circa 250 persone.

Con riguardo alla posizione dell'immobile, al fine di poter ipotizzare un reddito derivante dal ristorante, si ipotizza che lo stesso possa ospitare due eventi importanti al mese – da maggio ad agosto – mediamente di 180 coperti e, per i giorni da giugno ad agosto, avere un numero di coperti del 20% circa a pranzo ed a cena.

Nelle tabelle seguenti si riportano i dati ipotizzati:

	N°	Complessivi - A-
Eventi	N° 8	
Coperti ad evento	180	1.440

Posti	% presenza	Coperti	Giorni	Complessivi -B-
250	20	50 x 2 = 100	92	9.200

Complessivamente A + B = 1.440 + 9.220 = 10.660

Al prezzo medio di € 35,00 a coperto si ha un ricavo complessivo di:

Coperti	Prezzo unitario (€)	Ricavo complessivo (€)
10.660	35,00	373.100,00

- **Bar:**

Anche in questo caso non si hanno elementi per poter risalire agli incassi del bar che si trova all'interno dell'albergo e risulta ancora più difficile ricercare elementi per poter ipotizzare quali possono essere i ricavi. È opportuno ipotizzare, ai fini della presente C.T.U., un ricavo, per tutto il periodo, **di € 150.000,00**

- **Discoteca, miniclub e sale biliardo:**

Quanto su scritto per il bar, vale anche per il locale discoteca e per gli altri locali. Considerate le limitate dimensioni della discoteca ed il fatto che risulta inserita nello stesso corpo della piscina, si ipotizza che la stessa, unitamente al Mini Club e sale faccia parte dei servizi offerti agli ospiti dell'albergo.

- **Piscina:**

Si ritiene che anche la piscina debba essere inserita tra i servizi che l'albergo offre agli ospiti e quindi non ipotizzare alcun ricavo. D'altronde, è noto come le piscine abbiano un costo di gestione elevato e il pagamento di un normale biglietto d'ingresso non andrebbe mai a coprire i costi di gestione.

Sulla base di quanto sin qui scritto i **ricavi presunti** da considerare, ai fini della capitalizzazione sono:

€ 490.945,00 + € 373.100,00 + € 150.000,00 = € 1.014.045

All'importo su indicato vanno detratte quelle che sono le spese gestionali

Spesa	%	Importo (€)	(€)
Manutenzione straord.	5%	50.702,25	
Spese per personale	20%	202.809,00	
Approvvigionamento	15%	152.106,75	
Spese per forza motrice	3%	30.421,35	
Spese per servizi	2%	20.280,90	
Spese gestionali	3%	30.421,35	
Spese per assicurazioni	1%	10.140,45	
amm.ne e varie	3%	30.421,35	
ammortamento	2%	20.280,90	
Imposte e tasse – irap; imu; tassa reg. e varie	20%	202.809,00	
SOMMANO SPESE			750.393,30

Pertanto:

Reddito da capitalizzare = € 1.014.045 – 750.393,30 = € 263.651,70

In Cifra tonda = € 263.000,00

Il saggio di capitalizzazione per immobili a destinazione alberghiera varia tra il 3% ed il 7% in funzione della posizione, dell'ambiente circostante. In considerazione di tali fattori si assume un saggio di capitalizzazione pari al 5%

Si ricava a questo punto il valore dell'immobile per capitalizzazione del reddito presunto:

$$V_{(\text{valore del bene})} = R/I$$

Dove:

R = € 263.000,00

I = 0,05

$$V_{(\text{valore del bene})} = \frac{263.000,00}{0,05} = € 5.260.000,00$$

C.7.a.5) Mediazione dei valori trovati

Nella stima di cui ai punti precedenti sono stati adottati tre procedimenti.

Il primo procedimento, ricerca del valore a nuovo applicando correttivi idonei, ha portato ad una valutazione di € 5.750.000,00;

Il secondo procedimento, per capitalizzazione del reddito derivante dalla locazione, ha portato ad individuare un valore di mercato di € 2.400.000,00

Infine, il terzo procedimento, per capitalizzazione del reddito calcolato sulla base del reddito presunto dell'intero complesso albergo, ha dato un valore dell'immobile pari ad € 5.260.000,00.

È necessario a questo punto fare un'osservazione in merito al risultato ottenuto con il secondo metodo (*Nota = capitalizzazione del reddito derivante dalla locazione*) considerata la notevole differenza che si è riscontrata con il primo ed il terzo metodo di calcolo.

Il secondo metodo di calcolo è stato effettuato sulla base di un contratto di locazione che stabiliva un canone annuo di € 90.000,00 vale a dire un canone mensile di € 7.500,00.

Come è facile vedere, per una struttura che ha una superficie complessiva di mq 8.815,00 si ha un canone mensile di € 0,850; valore che non può trovare riscontro in alcuna ricerca di mercato.

A parere dello scrivente, e pur avendo adottato un saggio di capitalizzazione del 3% - molto conveniente – per poter mediare anche il secondo valore, lo stesso deve essere almeno rivalutato del 100%, vale a dire, tenere in considerazione un valore di € 4.800.000,00, a meno di non volerlo scartare anche se si è in presenza di una media ponderata.

Si propongono i tre procedimenti:

1) Considerando i tre valori ottenuti:

$$V = (\text{€ } 5.750.000,00 + \text{€ } 2.400.000,00 + \text{€ } 5.260.000,00) / 3 = \text{€ } 4.470.000,00$$

2) Considerando i tre valori con il secondo valore aumentato:

$$V = (\text{€ } 5.750.000,00 + \text{€ } 4.800.000,00 + \text{€ } 5.260.000,00) / 3 = \text{€ } 5.270.000,00$$

3) Considerando il secondo e terzo valore:

$$V = (\text{€ } 5.750.000,00 + \text{€ } 5.260.000,00) / 2 = \text{€ } 5.505.000,00$$

Si ritiene quindi di poter individuare il valore dell'albergo in € 5.500.000,00

Si ricorda che il valore su individuato fa riferimento ad un immobile in condizioni tali da essere messo immediatamente in esercizio.

Nel caso che ci riguarda l'immobile necessita di una serie di interventi, strettamente necessari, sia di manutenzione ordinaria, sia di manutenzione straordinaria. L'importo di tali interventi sarà esplicitato nel paragrafo successivo.

C.7.a.6) Individuazione della spesa necessaria;

La seconda parte del quesito n° 6 chiede di individuare la “*spesa necessaria a rendere utilizzabile il bene secondo la sua destinazione*”.

Nel capitolo dedicato alla descrizione dello stato dei luoghi, si è ampiamente scritto delle condizioni in cui si trova l'albergo in questione.

Risulta carente sia nella manutenzione ordinaria, sia in quella straordinaria. Di seguito si elencano i lavori che si ritengono necessari al fine di rendere idonea la struttura di che trattasi, anticipando sin da ora che il calcolo è il risultato di un'analisi

sommaria – ma molto vicino alla realtà – in funzione degli accertamenti che si sono potuti effettuare.

C.7.a.6.a) Rete fognaria.

L'immobile, e le villette, non sono collegate alla rete fognaria comunale. Il complesso era dotato originariamente di un piccolo depuratore munito di vasche di decantazione ed impianto di depurazione, oggi non più funzionante. Le vasche di decantazione venivano perciò usate come vasche di raccolta e svuotate, mediante autosurgito ogni volta che si riempivano. Questo sistema non può più essere utilizzato, pertanto bisognerà provvedere alla realizzazione di un nuovo impianto.

Le acque reflue provenienti dall'albergo sono assimilabili a quelle domestiche. Sono caratterizzate principalmente da un afflusso molto discontinuo sia come quantità idrica che come qualità di inquinanti disciolti. A differenza delle utenze domestiche sono necessari particolari accorgimenti tecnici che ne ottimizzino l'efficienza depurativa e ne consentano una gestione ed una manutenzione più semplice. L'individuazione del sistema depurativo delle acque reflue più idoneo è legato al tipo di recapito dello scarico (fognatura, acque superficiali o suolo), al numero di utenti, alle esigenze della committenza e ovviamente in base all'utilizzo della struttura stessa. Nel caso che ci riguarda si tratta di scaricare in acque superficiali.

Da una analisi della tipologia di impianto e senza entrare ovviamente nel merito della progettazione specifica, da una ricerca di mercato si è ricavato il costo indicato nella tabella riepilogativa.

C.7.a.6.b) Locale cucina;

Come rilevato durante i sopralluoghi, l'intero locale cucina è stato vandalizzato, portando via tutti i macchinari, tavoli, lavandini ecc. esistenti. Pertanto bisognerà provvedere all'acquisto di tutto ciò che necessita per il normale funzionamento.

Per arredare una cucina che abbia la capacità di servire un ristorante della capienza di cui si è scritto nelle pagine precedenti, bisognerà che la stessa sia completa dei seguenti arredi:

3 forni; 8 fuochi; 4 tavoli in acciaio per la lavorazione; 2 banchi; 2 friggitorici; 4 lavelli; 1 produttore ghiaccio; 1 lavastoviglie a nastro; 2 impastatrici; 2 affettatrici.

Da informazioni assunte presso operatori del settore si è potuto accertare che per arredare con la strumentazione di cui sopra il locale cucina, che ha una superficie di circa 120 mq – va preventivata una somma di circa 1.100,00 -1.200,00 €/mq;

C.7.a.6.c) Impiantistica;

L'impianto elettrico necessita di una normale e completa revisione anche al fine di poter ottenere la certificazione ai sensi della legge 46/85 e s .i. e m.

Allo stesso modo **l'impianto telefonico**.

Nella sala convegni manca tutta l'attrezzatura necessaria per l'amplificazione e la proiezione. Deve perciò essere integrata.

Una particolare attenzione meritano **i due ascensori** collocati nei due vani scala. Quello nel corpo C non funziona, mentre il secondo, nel corpo A, pur funzionando regolarmente, necessita di una sostanziale revisione. Solo dopo la revisione del secondo ascensore e la messa in funzione del primo, si potranno avere i libretti di manutenzione che dovranno esser aggiornati ogni sei mesi.

Il generatore di corrente necessita di manutenzione ordinaria, specialmente per quanto riguarda gli accumulatori “ batterie” che ne permettono l'avvio.

Anche **l'impianto antincendio** necessita di manutenzione ordinaria.

L'impianto di **trattamento acque della piscina** non è funzionante. Deve quindi essere completamente rifatto. Trattandosi di una piscina di dimensioni medio-grandi e considerato lo stato di manutenzione, completamente assente, si dovrà provvedere oltre che all'intero impianto di trattamento acque, anche alla relativa tubazione di carico e scarico. Da ciò deriva l'elevato costo indicato in tabella.

C.7.a.6.d) Locale sauna al piano interrato corpo C;

Come scritto nelle pagine precedenti, l'intero locale interrato del corpo C è stato completamente allagato. Per tale motivo tutti gli impianti – sauna ecc – compresi gli arredi, sono andati distrutti. Allo stesso modo le pareti sono interessate da umidità diffusa con distacco dei rivestimenti a parete e dell'intonaco stesso. Necessita quindi di interventi manutentivi di una certa importanza, compreso la pulizia del cavedio e la sistemazione del tubo di scarico che, otturandosi ha provocato l'allagamento del locale. Si ipotizza pertanto un costo al mq di € 70,00 comprensivo

di impianti ed arredi per una superficie di mq. 590,00 (*Nota: la superficie di mq 590,00 è stata calcolata sottraendo dalla superficie dell'intero piano – 850,00 mq – la superficie del fondo piscina – 210,00 mq*)

C.7.a.6.e) Manutenzione copertura;

La copertura dell'immobile è in lamiera grecata. Da quanto è stato possibile accertare non vi sono state, nel sottotetto, infiltrazione d'acqua quindi è da presupporre che non vi siano danneggiamenti consistenti. Si è potuto però notare che in un punto la stessa risulta staccata dalla sottostante struttura (*Nota: vedi foto allegata*) pertanto non si può escludere che venuta meno la manutenzione, non possa verificarsi in altri punti la stessa problematica evidenziata nella foto. Si ritiene necessario preventivare un costo per la riparazione di quanto evidenziato e la verifica della restante copertura.

C.7.a.6.f) Manutenzione facciata e sottobalconi;

Sia la facciata sia i sottobalconi hanno necessità di interventi puntuali di manutenzione per verificare lo stato dell'intonaco e ciò anche per motivi di sicurezza degli ospiti. Trattandosi di interventi puntuali gli stessi non necessitano dell'installazione di un ponteggio ma possono essere effettuati con un carro scala con cestello.

C.7.a.6.g) Manutenzione viabilità esterna;

Durante i sopralluoghi si è anche verificato che in alcuni punti la viabilità esterna risulta dissestata. Lo strato d'usura dell'asfalto si è sfaldato e si sono creati avvallamenti. Per motivi di sicurezza è opportuno provveder, anche se solo puntualmente.

C.7.a.6.h) Interventi interni;

Infine, è necessario prevedere alla piccola manutenzione interna con interventi puntuali. Ad esempio, il rifacimento in alcuni punti del controsoffitto (*Nota: locale discoteca*); la sostituzione del vetro della vetrina nel locale bar; la ricerca della causa dell'umidità in alcune camere con conseguente riparazione del danno; interventi locali di tinteggiatura; sostituzione e riparazione delle chiusure di alcune porte che risultano sfondate; piccoli lavori di falegnameria ecc. Dei lavori su elencati e di altri si fa ovviamente una valutazione a corpo.

N°	INTERVENTO	COSTO (€)	
1	Impianto di depurazione	120.000,00	
2	Cucina	145.000,00	
3	Impianto elettrico	8.000,00	
4	Impianto telefonico	3.000,00	
5	Strumentazione sala convegni	12.000,00	
6	Ascensori	15.000,00	
7	Generatore di corrente	4.000,00	
8	Impianto antincendio	5.000,00	
9	Trattamento acque e tubazione	30.000,00	
10	Piano interrato Corpo C	45.000,00	
11	Copertura	5.000,00	
12	Facciata e sottobalconi	10.000,00	
13	Viabilità esterna	5.000,00	
14	Interventi interni	7.000,00	
	Sommano		414.000,00
15	Imprevisti – in ragione del 5 % -	20.700,00	
	In totale		434.700,00
	In arrotondamento		435.000,00

La spesa su indicata si riferisce alla sistemazione globale dell'intero complesso albergo.

Considerato però che la ristrutturazione completa del locale piscina al piano terra del corpo C e dei locali al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica non sono strettamente funzionali all'utilizzazione dell'albergo si ritiene che quanto alle suddette voci possano escludersi i costi di cui alle voci n° 9 e n° 10.

L'importo si riduce a € 360.000,00

Non può concludersi questa prima parte riguardante la valutazione dell'albergo senza fare ancora una volta la precisazione, più volte fatta nelle pagine precedenti.

Si è individuato il valore dell'immobile in € 5.500.000,00 specificando più volte che tale valore è stato determinato come se il complesso albergo potesse essere immediatamente messo a reddito.

Sono state anche elencate le spese per rendere utilizzabile il bene secondo la sua destinazione. Il costo delle opere è stato individuato in € 435.000,00.

A questo punto discende automaticamente quale deve essere il valore dell'Albergo per poterlo mettere immediatamente in vendita.

Valore immobile = € 5.500.000,00 - € 435.000,00 = € 5.065.000,00

C.8) Valutazione depositi;

La descrizione dei locali deposito è stata ampiamente fatta nel capitolo C.1.b.2 dove è anche allegata la documentazione fotografica mentre i relativi disegni sono nell'allegato M. come può dedursi, trattasi di locali che non presentano alcun tipo di rifinitura ed adibiti principalmente a depositi. In particolare il locale più ampio è costituito dai muri perimetrali e dal solettone sovrastante, senza pavimenti, intonaci ed impianti.

Per tale motivo la valutazione, non essendoci riferimenti ad immobili simili compravenduti in regime di libera contrattazione, può essere fatta solo ed esclusivamente sulla base del costo di costruzione.

Nella valutazione riportata di seguito sono inseriti anche i campetti polifunzionali realizzati sulla copertura dei locali di che trattasi

Da una analisi delle lavorazioni e dei materiali si risale ad un costo di costruzione complessivo (Nota: depositi e sovrastanti strutture polivalenti) di 400,00 €/mq. Sulla base delle superfici calcolate si ha quanto in tabella:

Locale	Sup. (mq)	Costo di costr. (€/mq)	Valore (€)
Deposito sub 1	1.337,00	400,00	534.800,00
Deposito sub 2	236,00	400,00	94.400,00
Deposito sub 3	76,00	400,00	30.400,00
Deposito sub 4	160,00	400,00	64.000,00
Complessivamente			723.600,00
In arrotondamento			720.000,00

C.9) Valutazione villette

La valutazione delle villette di proprietà della Magara Srl è stato oggetto di una precedente relazione a firma dello scrivente. Considerato il lavoro svolto, unitamente agli accertamenti, si ritiene di poter confermare quanto alla precedente C.T.U. che qui si intende richiamata in ogni suo punto.

L'unica variazione sostanziale che si ritiene di dover introdurre è **quella relativa alle quote di proprietà degli immobili.**

A precisazione di quanto già esposto nella perizia MAGARA si rappresenta che il D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 all'art. 69 definisce il contratto di multiproprietà: "*un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce, a titolo oneroso, il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione*".

Pertanto ai fini della valutazione degli immobili si precisa che la proprietà degli immobili rimane in capo alla società Magara tuttavia si dovrà certamente tener conto dell'incidenza che ha il diritto di godimento dei multiproprietari che hanno rogitato o che hanno visto riconosciuto il proprio diritto con sentenza.

Diversamente avverrà per i contratti preliminari in atti che, se pur presi in considerazione nella perizia precedente redatta dallo scrivente, non risultano registrati né risultano trascritti. Essendo questi ultimi inopponibili ai terzi (ivi compresi la curatela del fallimento e eventuali acquirenti del villaggio turistico o della singola unità immobiliare) il diritto di godimento ivi pattuito non incide sul valore della proprietà del bene.

In ogni caso, trattandosi di un diritto di godimento che non incide sulla quota di proprietà, ma che incide sicuramente sul valore dell'immobile, si ritiene di poter procedere alla valutazione sulla base delle quote di proprietà così come riportate nella tabella delle pagine seguenti.

C.9.a) Criterio di Stima: Villette

Delle condizioni intrinseche ed condizioni estrinseche si è ampiamente scritto.

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.9.b) 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
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

N°	N° un. Imm. nel complesso	Valore €/mq
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 ai punti precedenti 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	125.320,00	125.400,00

2) Unità immobiliari nelle villette:

Nella tabella seguente si individua il valore di ogni singola unità immobiliare, sulla base della superficie individuata, e delle quote di proprietà secondo le visure catastali.

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

N°	CONS.	valore mq	Prop. come da catasto	Valore
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
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
COMPLESSIVAMENTE				1.751.287,46
IN CIFRA TONDA €				1.750.000,00

L'importo di € 1.750.000,00 è frutto di una valutazione fatta dallo scrivente nel maggio 2019.

Negli ultimi due anni ed in particolare nell'ultimo periodo, il mercato immobiliare ha subito una serie di oscillazioni delle quali non si può non tenere conto.

Da indagini svolte, nel corso del mese di febbraio 2021 il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella regione del Trentino Alto Adige mentre in Calabria si è registrato il valore più basso di tutta l'Italia.

Il grafico seguente mostra l'andamento del mercato immobiliare di tutte le tipologie di immobili residenziali in Calabria.



Come si evince dal mese di maggio 2019 al mese di febbraio 2021 vi è stato una diminuzione di valore degli immobili – si è passati infatti da 965 €/mq a 934 €/mq – una diminuzione 0,332%. della quale si ritiene di non dover tenere conto.

Si conferma pertanto il valore di € 1.750.000,00 su individuato

C.10) Stima del terreno:

Le caratteristiche del terreno da valutare sono state oggetto del capitolo C.1.b.4. Trattasi di un terreno di natura agricola con nessuna potenzialità edificatoria censito 45 del foglio 16 per una superficie censuaria di mq 9.470.

La divisione in zone omogenee all'interno della zona E è la seguente:

Mq 1213 Zona E (zona agricola)

Mq 8.257 Zona E-IA (Zona Agricola con vincolo di inedifiabilità assoluta)

Come più dettagliatamente riportato nel capitolo C.5 e nel certificato di destinazione urbanistica che allegato alla lettera U.

C.10.a) Valutazione del terreno.

Ci si rifà sempre alla precedente C.T.U. redatta dal sottoscritto.

Per la valutazione del terreno 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, 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 al 12 marzo 2021 di € 10.480,89 per ettaro.**

In arrotondamento € 10.480,00 per ettaro, quindi 1,048 € al mq

N°	F.oglio	PART.LLA	SUPERFICIE ha are ca	Valore €/mq	Quota di proprietà	Valore €	Valore in c.t.
47	16	45	94 70	1,048	1/1	9.924.560	9.925,00

C.11) Riepilogo valutazioni

Nella tabella seguente si riportano i valori individuati per ogni singolo compendio

	Valore (€)	(€)
Complesso albergo	5.065.000,00	
Depositi	720.000,00	
Villette	1.750.000,00	
Terreno	9.925,00	
Complessivamente		

Considerato che si intende vendere l'intero complesso residenziale composto da albergo; deposito, villette, parti comuni e terreno si ritiene che l'importo su indicato possa essere ridotto del 10% e ciò al fine di aprirsi ad un mercato più ampio e ad una possibilità di vendita più concreta.

		Riduzione %	Valore (€)	(€)
Complesso albergo	5.065.000,00	10	4.558.500	
Depositi	720.000,00	10	648.000,00	
Villette	1.750.000,00	10	1.575.000,00	
Terreno	9.925,00	10	8.932,00	
Complessivamente				

Pertanto il valore dell'intero compendio dei due fallimenti (*Nota: fallimento PEGASO Srl n° 18/2014 e Fallimento MAGARA Srl 13/2018*) può valutarsi in cifra tonda:

€ 6.800.000,00

C.12) Valore di locazione nelle condizioni attuali

Sempre nel corpo del sesto quesito, si chiede di determinare “ il valore di locazione che tenga in considerazione i lavori da eseguire e la possibilità di esercitare un'opzione di acquisto nel termine di 48 mesi”.

Ovviamente il quesito si riferisce alla messa a reddito del complesso Albergo, dei locali deposito e delle unità immobiliari presenti nelle villette.

Sia per i locali deposito, sia per le unità immobiliari nelle villette, avendo fatto la valutazione con valori di mercato che tengono conto della situazione in cui si trovano non vengono computati i lavori di manutenzione. Cosa diversa per quanto riguarda il “Complesso Albergo”

Si deve tenere conto quindi che il valore degli immobili da mettere a reddito è:

€ 6.800.000,00

Dopo aver evidenziato che il canone per il conduttore è un costo da contenere entro un massimo del 20% dei ricavi della gestione, probabilmente anche al di sotto se la struttura ha un tasso di occupazione poco omogeneo durante l'anno – *come nel caso che ci riguarda* – e quindi si ha difficoltà ad ottimizzare i carichi di lavoro.

La crisi del settore degli ultimi due anni ha inoltre reso ancora più difficile ottenere una redditività gestionale soddisfacente e congrua rispetto al canone.

Per calcolare il canone di locazione possiamo assimilare l'affitto del complesso “Albergo” ad un'operazione di finanziamento nella quale il capitale prestato è il valore dell'azienda e i canoni rappresentano la remunerazione periodica assegnata al locatore.

In altre parole, è come se il fallimento Pegaso prestasse all'affittuario una somma di denaro (valore iniziale dell'azienda) e ricevesse una serie di remunerazioni periodiche (canoni) e, a conclusione del periodo di riferimento, la restituzione del capitale (valore finale dell'azienda).

È evidente che tale situazione si verifica solamente se il capitale restituito (valore finale azienda) equivale a quello prestato (valore iniziale azienda).

In tale situazione, la formula applicabile per determinare il canone è:

$$C = iW$$

Dove:

C= è il canone d'affitto

i = è un tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte

W = è il valore del complesso albergo

Si tratta a questo punto di individuare il saggio “i” più vicino alla realtà, operazione che può essere condotta facendo riferimento, in via preliminare, al costo medio del debito dell'azienda oggetto del contratto d'affitto, alla

documentazione bancaria disponibile oppure, in mancanza della stessa, tramite i dati di bilancio.

Nel nostro caso, non avendo a disposizione nessuna delle documentazioni di cui al punto precedente, si dovrà procedere ad individuare un saggio di capitalizzazione mediante ricerche di mercato.

Altro elemento che riguarda il nostro caso è che si è nella situazione nella quale l'affittuario corrisponde una pluralità di canoni (48 rate) **in conto prezzo** e, in seguito, si procede all'acquisto del "complesso Albergo".

In questo caso, il contratto è in larga parte assimilabile a un finanziamento in quanto si tratta di un'operazione di vendita a rate con la quale il fallimento concede all'affittuario la possibilità di un pagamento dilazionato del prezzo.. Quando si pattuisce che il contratto di affitto è seguito dalla vendita, il rendimento dell'investimento finanziario dell'alienante può essere calcolato considerando:

- la durata dell'affitto (48 mesi)
- il saldo del prezzo
- il valore del compendio dei fallimenti"

Si ritiene di poter a questo punto fissare un saggio di capitalizzazione pari a 0,30% e, riepilogando nella tabella seguente quanto sin qui scritto si calcola il valore della locazione:

tip. contratto	Valore del bene	Durata	Garanzie	Tasso di remunerazione	Canone
Affitto con passibilità di acquisto a fine locazione	6.800.000,00	48 mesi	Tutto l'importo	0.30%	€ 20.400,00

In arrotondamento si ha un canone di locazione mensile di € 20.000,00

C.13) Suggerimenti su ipotesi di vendita.

Considerato quanto scritto nelle pagine precedenti, nonché il quesito posto dal signor Giudice Delegato riguardante la possibilità di procedere alla locazione del bene nelle condizioni in cui lo stesso si trova, si propongono due ipotesi di vendita.

C.13.a) Prima ipotesi

Vendita degli immobili nelle condizioni in cui si trova l'albergo.

Considerato l'importo dei lavori da eseguire si ha quanto in tabella

	Valore (€)	(€)
Complesso albergo	5.065.000,00	
Depositi	720.000,00	
Villette	1.750.000,00	
Terreno	9.925,00	
Complessivamente		7.544.925,00

Che in cifra tonda può assumersi in: € 7.550.000,00

C.13.b) Seconda ipotesi:

Vendita degli immobili dopo il periodo di locazione.

In tal caso va tenuto conto che il complesso albergo, essendo stato oggetto dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, va inserito con il valore di € 5.500.000 calcolato. Pertanto si ha:

	Valore (€)	(€)
Complesso albergo	5.500.000,00	
Depositi	720.000,00	
Villette	1.750.000,00	
Terreno	9.925,00	
Complessivamente		7.979.925,00

In entrambi i casi si ripropone quanto al precedente punto C.11 circa la riduzione dell'importo del 10% in considerazione della vendita in blocco.

Nel primo caso:

Importo di vendita: € 7.550.000 x 0,90 = 6.795.000,00 che in cifra tonda si assume in:

€ 6.800.000,00

Nel secondo caso:

Importo di vendita: € 7.979.925,00 x 0,90 = € 7.181.932,5 che in cifra tonda si assume in:

€ 7.180.000,00

C.14) Rapporto esistente tra le due masse attive fallimentari.

Nella tabella che segue sono riportate le percentuali di incidenza per ogni compendio nei due casi su esaminati:

Primo caso:

vendita per € 6.800.000,00

		% sul complessivo
PEGASO srl	5.216.068,00	76.71
MAGARA Srl	1.583.932,00	23,29
Complessivamente		100

Secondo caso:

vendita per 7.180.000,00

		% sul complessivo
PEGASO srl	5.596.068,00	77.93
MAGARA Srl	1.583.932,00	22,07
Complessivamente		100

Oltre al rapporto percentuale di cui sopra esiste tra i due compendi un diverso rapporto che è quello della funzionalità che di seguito si intende riportare al fine di meglio evidenziare la necessità che la vendita venga fatta in un unico blocco.

Il primo elemento, ma non certamente il più importante, è che tre unità immobiliari di proprietà del Fallimento Magara sono ubicati all'interno dell'albergo dove il Fallimento Pegaso ha la maggior quantità di beni. Le tre unità immobiliari presenti all'interno della struttura, godono di servizi comuni, le utenze sono legate a quelle dell'albergo e, non ultimo, la prescrizione riportata nella concessione edilizia originaria che vincola il tutto come "attività alberghiera".

Il secondo elemento, e forse il più importante, è l'unitarietà dei servizi tra le villette ed il complesso Albergo. Ci si riferisce in particolare alla rete fognaria con il relativo depuratore che deve essere realizzato per poter far funzionare l'intero compendio, alla rete idrica comune, alla rete elettrica ed alla fornitura del gas.

C.14) Quantificazione dei danni

“ Quantifichi inoltre, ove esistenti, tenendo in considerazione la perizia già effettuata dall’ing. Foti i danni presenti alla struttura alberghiera che non siano collegabili all’ordinario utilizzo”

Per dare compiuta risposta a quanto richiesto dal Signor Giudice Delegato in questa parte del sesto quesito, si deve ovviamente fare riferimento a quanto riportato nella perizia redatta dall’Ing. Saverio Foti **datata 10 aprile 2016.**

Dalla lettura della perizia su indicata emerge senza alcun dubbio che l’immobile non presentasse alcun tipo di problematica anzi che lo stesso si trovasse in buone condizioni di manutenzione. Nella descrizione delle camere ai vari piani lo stesso Consulente, nel definire le condizioni di manutenzione infatti li indica come “discrete”, “normali” ed in alcuni casi “buone”.

Si riporta di seguito quanto l’ing. Foti scrive a pagina 18 del proprio elaborato peritale, con riferimento agli impianti:

“.....Gli impianti idrico-sanitario, elettrico, impianto telefonico, riscaldamento, di sicurezza, antincendio, etc., sono realizzati sotto traccia, inoltre vi sono l’impianto fognante per il trattamento delle acque reflue, un impianto di riserva idrica fornito di gruppo di spinta, il gruppo elettrogeno per le emergenze. Tutti gli impianti sopra descritti rispondono alla normativa vigente, come dalle certificazioni sopra indicate; infine il complesso alberghiero dispone di una propria cabina elettrica, di una centrale termica, etc.- Lo stato manutentorio al momento del sopralluogo risulta buono.....”

Nella precedente pagina 12 dell’elaborato l’ing. Foti, nell’elencare gli atti autorizzativi così scriveva:

..... inoltre, sono stati rilasciati dall’Ente Comune e dagli Enti preposti i seguenti atti autorizzativi (all.n.4a):

- Nulla Osta paesaggistico e/o autorizzazioni per eventuali vincoli;
- Deposito ex Genio Civile art.4 e art.5 (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Relazione a Struttura Ultimata (L.1086/1971 e s.m.i.);
- Collaudo Statico (L.1086/1971 e s.m.i.);

- Certificato di agibilità/ abitabilità;
- Certificato di Prevenzioni Incendi (VV.FF.)
- Dichiarazione di conformità di legge degli impianti installati a servizio della struttura alberghiera;
- Verbali di verifica impianto di messa a terra.

Nell'allegato 4a della perizia Foti non vi è la presenza degli ultimi due documenti su elencati

In sintesi quindi dalla Perizia Foti emerge che:

- a) Gli impianti erano a norma e funzionanti;
- b) L'impianto di depurazione era funzionante;
- c) Le condizioni di manutenzione erano discrete, buone e normali

Si ricorda che la perizia è datata 10 aprile 2016

La Full Gest Srl ha avuto in gestione l'albergo fino al 18 dicembre 2019 ed è a tale data che bisogna fare di seguito riferimento.

Nei contratti di locazione che si sono succeduti nel tempo gli articoli 5 e 6 regolamentano quelli che sono gli obblighi delle parti circa i lavori di manutenzione.

In particolare nell'art. 6 viene pattuito che *".....la parte locatrice è obbligata a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuato quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore."* L'art. 6 continua specificando quali sono gli interventi di piccola manutenzione e, più avanti, gli interventi che non rientrando a carico del conduttore sono di competenza della parte locatrice.

A maggior chiarimento si allega nella pagina seguente la parte di contratto di locazione qui citato.

5) CONSEGNA

La parte conduttrice dichiara di ricevere in data odierna in consegna l'unità immobiliare locata, di averla riscontrata in buono stato locativo, ed idonea all'uso al quale è destinata.

6) OBBLIGHI DELLA LOCATRICE

La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1578 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuata quella di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Si intendono di piccola manutenzione le riparazioni di piccola entità, che comportino spese di modesto importo, e riguardino elementi accessori dell'immobile che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a interruttori, maniglie, vetri, lampadine.

Non rientrano invece tra le riparazioni a carico del conduttore le altre riparazioni, tra cui quelle relative ad elementi dell'immobile soggetti a deterioramento per effetto del trascorrere del tempo (a meno che siano stati danneggiati da un uso improprio fatto dal conduttore stesso): e così, a titolo esemplificativo, le riparazioni degli infissi esterni dell'immobile, del tetto, degli intonaci esterni, della pittura delle pareti, delle condutture di scarico dei bagni, degli impianti interni alla struttura del fabbricato, delle mattonelle e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di essa locatrice, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone contemporaneamente avviso al locatore, il quale dovrà rimborsarne le spese entro giorni 7 (sette) dalla suddetta comunicazione.

Parte conduttrice potrà, a sua esclusiva scelta, compensare tale suo credito maturato sul canone locativo pattuito.

Si stabilisce, inoltre, che, nell'ipotesi di comunicazione e richiesta da parte della conduttrice della necessità dei lavori posti a carico di parte locatrice, quest'ultima dovrà iniziare i lavori suddetti entro il termine di giorni 7 (sette) e che nell'ipotesi contraria, parte conduttrice potrà eseguire essa stessa i medesimi dandone contemporaneamente avviso al locatore, il quale, dovrà rimborsarne le spese entro giorni 7 (sette) dalla ultimazione.

Parte conduttrice potrà, a sua esclusiva scelta, compensare tale suo credito maturato sul canone locativo pattuito.

Si dà atto che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito.

Parte locatrice non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indispensabili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art. 1564 del codice civile.

Parte locatrice è tenuta a garantire il conduttore da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il conduttore ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali il conduttore potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.

È chiaro, da quanto sopra, a chi fossero in capo le piccole manutenzioni e le straordinarie manutenzioni.

Si ricorda che la consegna dei locali da parte della Full Gest alla curatela **Pegaso è del 18 dicembre 2019.**

È bene ricordare che il primo sopralluogo eseguito dallo scrivente nell'ambito del **Fallimento Magara Srl 13/2019** è del **16 ottobre 2018** ed in quella sede si è potuto già accertare che l'impianto di depurazione non era funzionante e che quelle che prima erano le vasche di decantazione, venivano usate come vasche di raccolta.

Il primo sopralluogo eseguito dal sottoscritto nell'ambito dell'accertamento che ci interessa è del **14 febbraio 2020** quindi a poco meno di due mesi dal rilascio dell'immobile da parte della Full Gest Srl. Un tempo relativamente breve affinché si siano potuti verificare tutti gli inconvenienti elencati nei capitoli precedenti.

Probabilmente, prima del 18 dicembre 2019 l'immobile era stato già "lasciato" dalla società che lo aveva in gestione.

Ora, non considerando i danni derivanti sicuramente da atti vandalici e furti (*Nota: furti degli arredi della cucina e rottura dei vetri di alcune vetrine*) tutto il resto è imputabile alla mancanza di manutenzione che avrebbe dovuto porre in essere, secondo i contratti di locazione esistenti, la parte locatrice (*Nota: Pegaso Srl*).

Pertanto, se dalla tabella di cui alla precedente pagina 150 si detraggono i lavori di cui al punto 2 (*Nota: arredi della cucina*) e quanto alla voce 14 (*Nota: lavori di piccola manutenzione*) resta l'importo dei lavori – che coincide quindi con i danni – che sono stati riscontrati

$$\text{Danni} = \text{€ } 414.000,00 - (\text{€ } 120.000,00 + \text{€ } 7.000,00) = \text{€ } 287.000,00$$

Anche questi aumentati del 5%

$$\text{Danni} = \text{€ } 287.000,00 \times 1,05 = \text{€ } 301.350,00$$

$$\text{In arrotondamento € } 300.000,00$$

Con la risposta a questa parte del quesito si conclude la risposta al sesto quesito posto dal signor Giudice Delegato.

D) Conclusioni

Considerata la puntuale risposte date nei capitoli precedenti si ritiene una inutile ripetizione riportare quanto più ampiamente espresso nelle pagine precedenti.

In sintesi:

- a) La completa e puntuale descrizione dello stato dei luoghi con indicazione dei confini dell'intero compendio, l'individuazione catastale, e tutto quanto altro necessario ad individuare le unità immobiliari oggetto della presente C.T.U. è tutta al capitolo C.1, completato dalla schede tutte allegate.
- b) La destinazione urbanistica delle aree su cui insistono gli immobili è stata ampiamente riportata nei certificati di destinazione urbanistica allegati ed esplicitata nell'apposito capitolo

- c) Gli immobili risultano conformi alle varie concessioni edilizie rilasciate. Tra gli atti vi è una certificazione sindacale che attesta che non vi sono abusi edilizi.
- d) I vincoli esistenti sui beni acquisiti al fallimento sono quelli derivanti dallo strumento urbanistico, ampiamente riportati nelle pagine precedenti. Nel rilascio della Concessione edilizia relativa alla costruzione dell'albergo vi è il vincolo che l'immobile debba avere come esclusiva destinazione d'uso l'attività alberghiera. Devono essere ceduti al comune i terreni destinati a viabilità nel piano di lottizzazione che ha dato luogo alla costruzione delle villette. Infine, come meglio specificato, bisogna adeguare la situazione di alcuni giardini di pertinenza delle villette. Non vi è alcun obbligo di assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- e) Per la valutazione dell'albergo sono stati usati tre criteri di stima:
- ricerca del valore a nuovo applicando poi i correttivi idonei;
 - capitalizzazione del reddito derivante dalla locazione;
 - capitalizzazione del reddito calcolato sulla base del reddito presunto calcolato sul costo di una camera e delle attività presenti nell'albergo.
- f) Per la valutazione dei depositi è stato adottato il criterio del costo di costruzione al mq;
- g) Per la valutazione delle unità immobiliari nelle villette si è usato il criterio cosiddetto di comparazione;
- h) Per la valutazione del terreno sono state usate le tabelle della Commissione provinciale Espropri
- i) la spesa necessaria a rendere utilizzabile l'albergo secondo la sua destinazione può determinarsi in € 435.000,00;
- j) Il valore dell'intero compendio può determinarsi in cifra tonda € 7.180.000,00

Così suddiviso:

Complesso albergo	€ 4.950.000,00
Depositi	€ 648.000,00
Villette	€ 1.575.000,00

Terreno € 8.932,00

- k) Il canone di locazione annuo, tale da poter esercitare un'opzione di acquisto nel termine di 48 mesi è individuabile in € 24.000,00.
- l) Il rapporto percentuale tra le due masse fallimentari è: Pegaso srl 77,96 % ; Magara Srl 22,04%
- m) I danni riscontrati nel complesso immobiliare albergo ammontano ad € 300.000,000 in cifra tonda e gli stessi non sono collegati al normale utilizzo dell'immobile.

Non si può concludere la presente relazione senza fare una importante precisazione che esula però dalle attività del Consulente.

Lasciare ancora gl'immobili nelle condizioni in cui si trovano fa sì che diventino oggetto di "interesse" da parte di soggetti di poco scrupolo. Si precisa che sia l'albergo sia le unità immobiliari all'interno delle villette sono completi di arredi e suppellettili. Basta pensare agli arredi del bar e del ristorante (tavoli, sedie, divanetti ecc) che potrebbero destare lo stesso interesse che hanno destato gli arredi della cucina senza entrare nel merito del degrado che potrebbero subire le rifiniture degli interni e quant'altro ivi presente.

Tanto dovrevo 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