

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento N°60/05

Vertente tra:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

e

[REDACTED]

-
- **PARTE 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**
 - **PARTE 2 - ALLEGATI**

GIUDICE: dott. Giuseppe Greco

C.T.U. (n. 3277) : Dott. Ing. Maurizio Massaro

ref. udienza del 24/11/2009

ref. udienza del 26/01/2010

Studio Tecnico di Progettazione

Ing. Maurizio Massaro

Via Molinella n.19 - 87100 – Cosenza

Tel./Fax. 0984/413058 – cell. 329/4122857

E-Mail studio@massaromaurizio.191.it – PEC: studio@ingmassaro.it

PREMESSA

Con provvedimento del 26 gennaio 2010, il G.E. dott. Giuseppe Greco, conferiva al sottoscritto, ing. Maurizio Massaro (n.3277 albo C.T.U.), residente in Cosenza, alla via molinella n.19, l'incarico di C.T.U., in qualità di esperto stimatore. Al sottoscritto, eseguito il giuramento di rito davanti al G.E., venivano formulati i quesiti che si riportano, per brevità, nell'*allegato n.1*, suddivisi in 7 punti, che saranno sviluppati nel prosieguo della presente relazione. Infine allo scrivente veniva richiesta la consegna della presente relazione in vista dell'udienza del 08 giugno 2010.

Il C.T.U., sin da subito, iniziava le sue operazioni peritali, acquisendo parte della documentazione catastale on-line, presso l'Agenzia del Territorio.

In data 01/02/2010, il C.T.U. ritirava tutte le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale ed effettuava l'esame degli stessi; successivamente avvisava telefonicamente le parti per il sopralluogo, essendone già stata fissata la data nell'udienza del 26 gennaio 2010, stabilita per il giorno 05 febbraio 2010 alle ore 9.30 (verbale di sopralluogo - *allegato n.1*).

Ricevendo disponibilità dalla parte esecutata al sopralluogo, il sottoscritto non riceveva invece alcuna comunicazione da parte del soggetto creditore.

Recandosi, in seguito, presso gli uffici pubblici, in più occasioni, per eseguire accertamenti documentali e ricerche approfondite, nonostante siano state formulate e depositate le richieste necessarie (*allegato n.3*), il sottoscritto

recuperava le copie delle autorizzazioni presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casole Bruzio (CS) (*allegato n.5*), consistenti nelle concessioni edilizie, agibilità relative agli immobili, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, e riceveva, dal responsabile dell'ufficio tecnico, alcune informazioni di carattere generale. Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, effettuata la regolare richiesta (*allegato n.3*), il sottoscritto acquisiva le planimetrie catastali, in data 10/02/2010, nonché consultava i mappali ed i frazionamenti direttamente negli archivi storici dell'agenzia. Inoltre, durante le operazioni peritali, in diverse occasioni, sono state acquisite visure ed estratti di mappa catastali, attraverso il sistema informativo "Sister" dell'Agenzia del Territorio.

Sempre presso l'Agenzia del Territorio, veniva effettuata anche una visura ipocatastale (*allegato n.4*), la quale attesta che, dalla data della relazione del Notaio, Stanislao Amato, ad oggi, non sono comparsi altri atti di alcun genere sulla società, relativi agli immobili oggetto di esecuzione, ma unicamente un ulteriore atto relativo ad altre unità, non oggetto della presente procedura.

Durante il primo sopralluogo, effettuato in data 5 febbraio 2010, il sottoscritto ha potuto visitare parte della struttura, oggetto di esecuzione, constatandone la corretta ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza e, successivamente, in data 8 febbraio 2010 (vedi verbali - *allegato n.2*), alla presenza del rappresentante legale, Sig. [REDACTED], ha concluso l'ispezione dei luoghi, recandosi nuovamente presso la stessa. Durante il secondo sopralluogo, il Sig. [REDACTED] ha consegnato al sottoscritto, una dichiarazione attestante il regime fiscale cui dovranno essere eventualmente sottoposti gli

immobili in caso di vendita (*allegato n.2*), ed una dichiarazione di disponibilità dei locali, attualmente locati attraverso un apposito contratto di fitto di azienda, anch'esso riportato in allegato (*allegato n.2*).

Infine, il C.T.U., ha effettuato una lunga indagine di mercato, consultando le diverse agenzie immobiliari, conducendo indagini anche presso l'ufficio tecnico del Comune, al fine di determinare i parametri di valutazione più realistici, data la particolare complessità della struttura oggetto di esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AI QUESITI

ESAME DOCUMENTAZIONE (art. 567)

Nel fascicolo d'ufficio sono stati presi in considerazione, ai fini della presente stima, i seguenti documenti:

1. Relazione notarile ventennale del Notaio Stanislao Amato, sostitutiva della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., (*allegato n.4*);
2. Atto di pignoramento;
3. Fascicoli delle parti.

Dall'analisi della documentazione esaminata, inerente gli immobili oggetto della presente procedura, sono emerse alcune anomalie che di seguito saranno affrontate e chiarite. In particolare nell'atto di pignoramento sono stati resi oggetto di esecuzione i seguenti immobili:

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE DA ATTO DI PIGNORAMENTO					
COMUNE	CATASTO TERRENI / URBANO	F.	P.IIIa	Sub	Estensione
Casole Bruzio	N.C.T.	2	140		910
Casole Bruzio	N.C.T.	2	141		7150
Casole Bruzio	N.C.T.	2	142		46
Casole Bruzio	N.C.T.	2	143		1360
Casole Bruzio	N.C.T.	2	144		1970
Casole Bruzio	N.C.T.	2	145		23
Casole Bruzio	N.C.T.	2	333		1880
Casole Bruzio	N.C.T.	2	136		110

Come si evince dalla relazione notarile, e come esaminato nel corso dell'indagine catastale effettuata dal sottoscritto, successivamente all'acquisto dei suddetti immobili, sono avvenute una serie di variazioni, per cui alcune particelle sono state oggetto di frazionamenti, accorpamenti e variazioni catastali di altro genere, mentre altre sono state soppresse originando nuovi identificativi catastali. In particolare possiamo così riassumere le variazioni, mentre, per un'analisi più approfondita delle stesse, si rimanda alle visure catastali storiche riportate in *allegato n.6*.

A) La particella 141 di are 71.50 è stata soppressa originando le seguenti particelle:

- P.IIIa 714 di are 11.80;

- P.lla 715 di are 54.85;
 - P.lla 716 di are 4.00;
 - P.lla 717 di are 0.85.
- B) La particella 143 di are 13.60 è stata soppressa originando le seguenti particelle:
- P.lla 720 di are 9.30;
 - P.lla 854 di are 4.30;
- C) La particella 144 di are 49.70 è stata soppressa originando le seguenti particelle:
- P.lla 850 di are 38.93;
 - P.lla 851 di are 9.23;
 - P.lla 852 di are 1.54;
- D) La particella 145 di are 0.23 è stata suddivisa in due parti, originando le seguenti particelle:
- P.lla 145 di are 0.14;
 - P.lla 853 di are 0.09;
- E) La particella 850 di are 38.93 è stata soppressa originando le seguenti particelle:
- P.lla 718 di are 34.38;
 - P.lla 855 di are 4.55;
- F) La particella 852 di are 1.54 è stata soppressa originando le seguenti particelle:

- P.lla 719 di are 0.89;
- P.lla 856 di are 0.65;

G) La particella 715 di are 73.91 è stata variata in seguito alla fusione delle seguenti particelle:

- P.lla 140 di are 9.10 - soppressa;
- P.lla 142 di are 0.46 - soppressa;
- P.lla 715 di are 54.85;
- P.lla 854 di are 4.30 – soppressa;
- P.lla 855 di are 4.55 – soppressa;
- P.lla 856 di are 0.65 – soppressa;

H) La particella 851 di are 9.37 è stata variata in seguito alla fusione delle seguenti particelle:

- P.lla 145 di are 0.14 - soppressa;
- P.lla 851 di are 9.23;

I) La particella 136 di are 1.10 è stata soppressa ed annessa alla particella 333;

Tali variazioni di numerazione hanno portato all'individuazione dei nuovi identificativi catastali, di seguito riportati:

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE					
COMUNE	CATASTO TERRENI / URBANO	F.	P.a	Sub	Estensione
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	333		
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	715		
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	851	1	
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	851	2	
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	851	3	
Casole Bruzio	N.C.T.	2	332		580
Casole Bruzio	N.C.T.	2	714		1180
Casole Bruzio	N.C.T.	2	716		400
Casole Bruzio	N.C.T.	2	717		85
Casole Bruzio	N.C.T.	2	720		930
Casole Bruzio	N.C.T.	2	718		3438
Casole Bruzio	N.C.T.	2	719		89
Casole Bruzio	N.C.T.	2	853		9

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto di esecuzione, sono pervenuti alla società [REDACTED], con sede in Spezzano Piccolo, con atto a rogito notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza, in data 11.03.1988, rep. n. 12645, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11.04.1988 ai nn. 8859/174454.

INDIVIDUAZIONE BENI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE

Come già precedentemente evidenziato, gli immobili, sopra identificati, sono stati oggetto di numerose variazioni, per cui, a seguito delle ricerche condotte, possono essere univocamente individuati come segue, distinguendoli in urbani (fabbricati ed enti urbani) ed in terreni, come riportato nelle visure catastali (*allegato n.7*). Relativamente agli immobili inquadrati all'Urbano, essi possono essere così elencati:

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE - N.C.E.U.								
COMUNE	CATASTO TERRENI / URBANO	F.	P.a	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	333		D/2			€ 23'757,02
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	715		D/6			€ 5'887,61
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	851	1	A/2	1	7 vani	€ 361,52
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	851	2	A/2	1	7,5 vani	€ 387,34
Casole Bruzio	N.C.E.U.	2	851	3	C/2	1	134	€ 249,14

Per quanto riguarda i terreni invece, si elencano di seguito le nuove particelle:

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE - N.C.T.									
COMUNE	CATASTO TERRENI / URBANO	F.	P.a	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
Casole Bruzio	N.C.T.	2	332		Seminativo arborato	1	580	€ 3,00	€ 1,05
Casole Bruzio	N.C.T.	2	714		Seminativo arborato	1	1180	€ 6,09	€ 2,13
Casole Bruzio	N.C.T.	2	716		Seminativo arborato	1	400	€ 2,07	€ 0,72
Casole Bruzio	N.C.T.	2	717		Seminativo arborato	1	85	€ 0,44	€ 0,15
Casole Bruzio	N.C.T.	2	720		Pascolo	U	930	€ 0,82	€ 0,34
Casole Bruzio	N.C.T.	2	718		Ficheto	2	3438	€ 12,43	€ 8,88
Casole Bruzio	N.C.T.	2	719		Ficheto	2	89	€ 0,32	€ 0,23
Casole Bruzio	N.C.T.	2	853		Fabb. Rurale		9	€ -	€ -

La superficie complessiva del compendio immobiliare non ha subito variazioni. In merito alle suddette particelle c'è infine da sottolineare come siano tutte ben identificate in mappa catastale (*allegato n.7* - estratto originale ed estratto con le modifiche da effettuare), regolarmente riportate, a meno di alcune anomalie che di seguito si specificano:

- In mappa risulta ancora presente la ex p.lla 136 (fabbricato rurale non più esistente), attualmente soppressa in quanto annessa alla particella 333;
- In mappa non è stato ancora riportato il fabbricato albergo-ristorante (p.lla 333);

- In mappa è stato commesso un errore dai tecnici del Catasto in quanto è stata riportata la p.lla 780 anziché la p.lla 720. Come si evince dal tipo mappale, presentato in data 04/10/1996 n. 24345, la p.lla che in mappa figura come 780 altro non è che la 720.
- In mappa la p.lla 853 (fabbricato rurale di circa 9 mq.) non è stata riportata. Trattandosi di una porzione molto piccola, originatasi dalla ex p.lla 145, essa risulterà comunque all'interno del compendio, ma sarà valutata come semplice quota di terreno di 9 mq. circa.

Infine, occorre segnalare una semplice anomalia formale, consistente nella richiesta di variazione della denominazione della società proprietaria, attualmente indicata come [REDACTED], in favore della "[REDACTED]".

Tutti gli immobili sono di proprietà esclusiva della società "[REDACTED]".

QUESITO - Punto 1)

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, consistono di un suolo con entrostante una struttura turistico-alberghiera, un impianto sportivo ed una villa unifamiliare, che si trovano nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, in pieno centro abitato, ed accessibile dalla strada comunale di via Cona. Il terreno confina con strada comunale via generale Filippo Caruso, in parte con via

Cona e con la particella n.334, con via Pierpaolo Pasolini, e con le particelle 138, 139, 331, e la stradella interpoderale. Si riportano di seguito uno stradario ed una mappa con evidenziato il compendio.

STRADARIO



MAPPA



Il compendio immobiliare consiste di un complesso turistico-sportivo, composto da un fabbricato destinato a ristorante-albergo, un fabbricato destinato a bar e spogliatoi, a servizio sia della piscina che del campo da tennis, un fabbricato a tre piani, adibito ad abitazioni civili, ed alcuni terreni che si trovano in parte in zona agricola (E) ed in parte in zona F4 – zona per attrezzature di interesse comunale. All'interno del compendio, che per buona parte è adeguatamente recintato, sono presenti strade regolarmente asfaltate e zone di servizio (locali tecnici) per gli impianti sportivi e ricettivi.

1.1 Immobile identificato al F.2 p.IIa 333 – Comune di Casole Bruzio (CS)

L'identificazione catastale dell'immobile è: Foglio 2 particella 333 categoria D/2 Rendita €. 23.757,02. La particella occupa una superficie complessiva di circa 1.880 mq, all'interno della quale è presente la struttura turistico-alberghiera e ricade interamente all'interno della zona F4 – zona per attrezzature di interesse intercomunale, come da certificato urbanistico (*allegato n.5*).

L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 62 del 17/07/1989 e successiva concessione edilizia in variante n.103 del 31/10/1990. A seguito della corretta esecuzione degli stessi lavori è stato rilasciato il regolare certificato di agibilità dal Comune competente, con prot. n. 224 del 01/04/1993.

L'immobile risulta distribuito in due corpi di fabbrica, funzionalmente collegati, costituiti dal corpo albergo e dal corpo ristorante.

Il corpo ristorante è costituito da un ampio locale sistemato su un unico livello al piano seminterrato, collegato funzionalmente con un piano interrato dell'albergo, di superficie complessiva pari a 271,31 mq. per un'altezza media di circa 2,80 m. Come evidenziato nella planimetria catastale (*allegato n.8*), che rispecchia la reale situazione della struttura, il ristorante risulta collegato al corpo dell'albergo, in particolare al piano interrato dello stesso, attraverso due aperture, una che immette nell'atrio del ristorante e l'altra che invece conduce all'office ed ai servizi del ristorante stesso (cucina, spogliatoio del personale etc.). Il ristorante risulta completamente controsoffittato, dotato di tutti gli impianti tecnologici a servizio dello stesso, ed è dotato di ampie pareti finestrate, alcune delle quali apribili, che immettono all'esterno, su un piazzale opportunamente cementato, al di sotto del quale sono stati ricavati alcuni locali tecnologici. Tale piazzale esterno è prospiciente sulla zona piscina, alla quale si accede attraverso una scala in cemento.

Il corpo albergo è distribuito su 6 livelli:

- il primo livello si trova al piano interrato ed è comunicante con il corpo ristorante, descritto in precedenza. Al primo livello si trovano una serie di aree, sia a servizio del ristorante (servizi igienici per il pubblico, cucina, office, lavatoio, zona dispense e celle frigo), e sia a servizio dell'attività alberghiera, quali lavanderia e zona preparazione colazione etc. L'altezza dei locali è pari a 2,70 m. per un tratto e 2.24

m. per un altro tratto. Il piano occupa una superficie complessiva di circa 539 mq.

- il secondo livello (piano seminterrato), è costituito da alcuni servizi quali gli spogliatoi, guardaroba, bagni e docce per il personale, ed una zona tavernetta. L'altezza dei locali è circa 3.60 m. per un tratto e 2.50 m. per un altro tratto. Il piano occupa una superficie complessiva di circa 453,37 mq.
- Il terzo livello (piano terra) è il piano d'ingresso all'albergo, dove sono sistemati la reception, un ufficio, due stanze per il custode/guardiano notturno, un salotto ed una sala colazione. L'altezza è circa 2.90 m. La superficie complessiva del piano è circa 410,49 mq.
- Il quarto ed il quinto livello (piano primo e secondo) sono costituiti da stanze , 11 per piano con i bagni in camera. Entrambi i piani hanno un'altezza netta di m. 2.90; entrambi i piani occupano la stessa superficie, pari a 410,49 mq.
- Il sesto livello (piano terzo), sottotetto, è composto anch'esso da stanze, regolarmente autorizzate nel progetto di variante, con altre 11 stanze con bagno. Il sottotetto occupa una superficie complessiva di 265,27 mq. agibili.

Tutti i locali si trovano in buono stato di manutenzione, a meno di alcune infiltrazioni di acqua e di piccoli problemi legati all'assenza di opere di manutenzione ordinarie, necessarie per strutture di questo tipo. Inoltre, alcune zone, prima del riutilizzo, dovranno necessariamente essere ripristinate con

interventi di ristrutturazione di medio-basso impatto economico. L'albergo inoltre è dotato di una scala di emergenza esterna, in muratura, e di locali tecnici annessi, sistemati al livello più basso.

La struttura alberghiera è provvista di impianti meccanici, elettrici, di sollevamento ed antincendio (rete idranti e rilevatori di fumi), che risultano conformi alle normative vigenti.

- *Rif. Foto (nn. 1-28)*

1.2 Immobile identificato al F.2 p.lla 715 – Comune di Casole Bruzio (CS)

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 2 p.la 715 cat. D/6 Rendita €. 5.887,61. La particella occupa una superficie complessiva di circa 7.391 mq, all'interno della quale è presente la struttura sportiva, e ricade interamente all'interno della zona F4 – zona per attrezzature di interesse intercomunale, come da certificato urbanistico (*allegato n.5*).

L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n.62 del 17/07/1989 e successiva concessione edilizia in variante n.103 del 31/10/1990, insieme alla struttura turistico-alberghiera descritta in precedenza, alla quale è funzionalmente legato.

L'immobile consiste di una vasta area, di circa 7.391 mq., all'interno della quale sono presenti una piscina scoperta, un campo da tennis ed una struttura in cemento armato, distribuita su due livelli, dove sono sistemati, al piano terra, un ampio porticato con bar, spogliatoi e servizi annessi alla piscina, ed al piano

seminterrato, spogliatoi e servizi per i campi da tennis. Inoltre nell'area sono previsti anche dei locali tecnici, quali autoclave e i locali di depurazione della piscina, oltre a dei box aperti, in c.a., che occupano solo superficie ma non costituiscono volumetria.

La struttura spogliatoi occupa una superficie coperta pari a 258,96 mq. per il piano seminterrato e 217.36 mq. per il piano terra. Essa risulta danneggiata in maniera abbastanza rilevante, a causa dell'assenza di manutenzione; infatti oltre a problemi di infiltrazioni di acqua e fenomeni di umidità diffusa, sono presenti anche infissi danneggiati da sostituire; inoltre, per quanto riguarda gli impianti, essi dovranno essere verificati, secondo le norme di legge.

Le strutture adibite a locali tecnici (locali autoclave e servizi alla piscina) risultano anch'essi carenti della manutenzione necessaria.

La piscina sembra essere in buono stato, così come anche il campo da tennis, a meno delle manutenzioni necessarie per la corretta messa in funzione.

- *Rif. Foto (nn. 29-42)*

1.3 Immobili identificati al F.2 p.lla 851 sub.1,2 e 3 – Comune di Casole Bruzio (CS)

- L'identificazione catastale del primo immobile è: F. 2 p.lla 851 subalterno 1 cat. A/2 Classe 1 Consistenza 7 vani Rendita €. 361,52. L'immobile consiste di un appartamento sito al piano terra di un fabbricato in muratura, realizzato probabilmente intorno agli

anni 1940-50, con una corte di pertinenza di circa 937 mq.. Tale fabbricato risulta essere, per come è attualmente diviso, un unico appartamento con gli altri due piani, identificati catastalmente con subalterni diversi.

- L'identificazione catastale del secondo immobile è: F. 2 p.lla 851 subalterno 2 cat. A/2 Classe 1 Consistenza 7,5 vani Rendita €. 387,34. L'immobile consiste di un appartamento sito al piano primo di un fabbricato in muratura, realizzato probabilmente intorno agli anni 1940-50. Tale fabbricato risulta essere, per come è attualmente diviso, comunicante direttamente con gli altri due piani, identificati catastalmente con subalterni diversi. Esso è accessibile o dal piano inferiore, attraverso una scala in ferro di comunicazione, oppure direttamente dall'esterno, attraverso una scala in cemento.
- L'identificazione catastale del terzo immobile è: F. 2 p.lla 851 subalterno 3 cat. C/2 Classe 1 Consistenza 134 mq. Rendita €. 249,14. L'immobile consiste di un sottotetto, in parte di altezza superiore ai 2 m. ed in parte completamente al di sotto del 1 m., di un fabbricato in muratura, realizzato probabilmente intorno agli anni 1940-50. Tale sottotetto è accessibile unicamente dal piano sottostante attraverso una scala in ferro.

I tre immobili sopra descritti, si trovano tutti all'interno dello stesso fabbricato, sito in un piccolo appezzamento di terreno, di circa 937 mq, adibito a piccola pineta, con un accesso direttamente dalla strada principale, attraverso un cancello in ferro, previo attraversamento di un'altra piccola porzione di terreno ricadente in un'altra particella, sempre della stessa proprietà, oppure dalla corte del complesso alberghiero, confinante con esso ed anch'esso della medesima proprietà. La particella 851 ricade interamente all'interno della zona F4 – zona per attrezzature di interesse intercomunale, come da certificato urbanistico (*allegato n.5*) .

Tutte e tre le unità immobiliari, come evidenziato nelle foto, richiedono notevoli interventi di ristrutturazione interna ed adeguamenti impiantistici, per renderli abitabili ed utilizzabili. I due appartamenti, sistemati al piano terra e primo, occupano una superficie in pianta di circa 190 mq, mentre il sottotetto circa 134 mq.

- *Rif. Foto (nn. 43-60)*

1.4 Immobili identificati al F.2 p.lle 332,714,716,717,718, 719,720,853 – Comune di Casole Bruzio (CS)

Gli immobili di cui al presente paragrafo sono tutti lotti di terreno, in parte agricoli ed in parte ricadenti all'interno della zona F4 – zona per attrezzature di interesse intercomunale, come da certificato urbanistico (*allegato n.5*). Essi ricadono tutti all'interno della zona del complesso turistico-alberghiero, al quale

sono funzionalmente legati e vincolati. Infatti, come riportato nelle concessioni edilizie (allegati ...), la volumetria di questi terreni e di tutto il complesso, è stata utilizzata per la costruzione dello stesso, per cui non risultano sfruttabili per nuove edificazioni, ma solo per ristrutturazioni ed eventuali cambi di destinazione d'uso.

L'elenco dettagliato dei terreni, con le destinazioni urbanistiche, sono riportate di seguito:

COMUNE	F.	P.a	Sub	Porz.	Qualità / Classe		Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario	Superficie (mq)	Destinazione Urbanistica
Casole Bruzio	2	332			Seminativo arborato	1	580	€ 3,00	1,05	580	F4
Casole Bruzio	2	714			Seminativo arborato	1	1180	€ 6,09	2,13	1180	E
Casole Bruzio	2	716			Seminativo arborato	1	400	€ 2,07	0,72	400	F4
Casole Bruzio	2	717			Seminativo arborato	1	85	€ 0,44	0,15	85	F4
Casole Bruzio	2	720			Pascolo	U	930	€ 0,82	0,34	930	E
Casole Bruzio	2	718			Ficheto	2	3438	€ 12,43	8,88	3438	F4
Casole Bruzio	2	719			Ficheto	2	89	€ 0,32	0,23	89	F4
Casole Bruzio	2	853			Fabb. Rurale		9			9	F4

QUESITO - Punto 2)

ACCERTAMENTO SULLA CONFORMITA'

In merito alla conformità degli immobili agli strumenti urbanistici, in base alla documentazione estratta dagli atti e reperita presso il Comune e l'Agenzia del territorio, si può affermare che tutti gli immobili, oggetto della esecuzione immobiliare, sono conformi. In particolare il complesso turistico alberghiero (p.lla 333) e l'impianto sportivo (p.lla 715) sono stati realizzati in conformità alle concessioni edilizie n.62 del 17/07/1989 e successiva C.E. in variante n.103 del 31/10/1990, come attestato dal certificato di agibilità rilasciato in data 01/04/1993 prot. n. 224.

Per quanto riguarda il fabbricato, su tre livelli (p.lla 851), poiché la sua realizzazione risale presumibilmente agli anni 1940-50, in Comune non è stata reperita alcuna documentazione ufficiale, né in merito alla progettazione e né in merito all'eventuale agibilità/abitabilità. Trattandosi tuttavia di un fabbricato esistente da prima degli anni 1960, per esso non è richiesta alcuna autorizzazione edilizia.

Tutti gli immobili ed i manufatti edilizi risultano regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio.

QUESITO - Punto 3)

LIMITAZIONI LEGALI E VERIFICA REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE

In merito alle limitazioni legali etc., alla data del 16 febbraio 2010, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, non sono subentrati ulteriori atti, oltre a quelli descritti nella relazione notarile ventennale, a firma del Notaio dott. Stanislao Amato, presente nei fascicoli di causa, e che per comodità si allega (*allegato n. 4*) e nella successiva ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, dalla quale emerge un'unica difformità relativamente ad un nuovo atto del 21/05/2008, da parte dell'Equitalia ETR S.P.A. relativo ad immobili, che non sono oggetto della presente perizia (vedi *allegato n.4*).

In sede di sopralluogo, l'amministratore della società esecutata ha fornito al sottoscritto copia del contratto di fitto d'azienda con la società [REDACTED] che attualmente conduce l'immobile, che si riporta in allegato (*allegato n.2*).

QUESITO - Punto 4)

DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE DI MERCATO DEI BENI

4.1 Criteri e Metodologia di stima

La metodologia utilizzata, di seguito descritta, è quella per stima comparativa sintetica, utilizzando cioè una comparazione diretta con altri immobili, con caratteristiche simili, ed assumendo, quale termine di confronto, il parametro tecnico della superficie commerciale, direttamente proporzionale al

valore dei beni stimati. Il valore, per metro quadrato, di immobili simili, è stato ricavato da una seria indagine di mercato, consultando diverse agenzie immobiliari di zona, giornali di annunci di vendite immobiliari (es. gallo case, borsino immobiliare via internet etc.) ed interpellando gli uffici tecnici di zona, relativamente all'andamento dei prezzi dei nuovi fabbricati appena realizzati ed in corso di realizzazione. Il valore ottenuto è stato successivamente mediato con il valore di riferimento dell'Agenzia del Territorio, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), riferite all'ultimo aggiornamento (Anno 2009 primo semestre), che si riporta nell'*allegato n.9*, e relativo sia al comparto terziario, che residenziale.

In particolare i due parametri, così determinati, sono stati combinati tra loro, tenendo in considerazione le superfici lorde (commerciali), e dando egual peso (50%) al valore economico di mercato, rilevato attraverso le agenzie immobiliari interpellate, e a quello dell'Agenzia del Territorio, ricavato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Al valore ottenuto, calcolato su uno stato conservativo normale, è stato applicato successivamente un coefficiente di detrazione, che tiene conto del diverso stato d'uso rispetto al valore riportato e calcolato, e delle diverse anomalie e note relative agli immobili. Tra queste occorre sicuramente citare le seguenti:

1. L'immobile costituito dalla struttura turistico-alberghiera e ristorante (f.2 p.lla 333) necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevalentemente all'esterno. In particolare il piano seminterrato risulta da sistemare, attraverso

riparazioni e ripristini sia delle zone ammalorate che degli impianti, i quali sono rimasti inutilizzati per diverso tempo. Sugli altri piani invece, oltre al rivestimento esterno ed alle zone di intonaco ammalorato, sono presenti alcune infiltrazioni di acqua da eliminare.

2. Il fabbricato (f.2 p.la 851), contenente i 3 immobili (sub. 1,2,3), necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria più importanti. In particolare occorrono interventi per la sistemazione dei balconi e delle terrazze esterne (pavimentazione, rifacimento delle pendenze ed impermeabilizzazione), delle infiltrazioni dell'acqua provenienti dagli infissi (da sostituire completamente in quanto troppo ammalorati), su diversi muri perimetrali, il rifacimento dell'impianto elettrico, ormai obsoleto, e dell'impianto idraulico e termoidraulico. Inoltre occorre sistemare gli ambienti attraverso una ritinteggiatura, previa pulitura, spicconatura e rifacimento dell'intonaco in alcune zone, rifacimento totale dei bagni e sistemazione della scala interna in ferro, eccessivamente danneggiata e pericolosa.
3. L'immobile (f.22 p.la 715) contenente gli impianti sportivi (piscina e locali tecnici di servizio, campi da tennis, spogliatoi) necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anch'esse abbastanza importanti. In particolare occorrono

interventi per il ripristino e la messa in funzione degli impianti generali, a servizio sia della piscina che degli spogliatoi, e la sistemazione, dal punto di vista edilizio, delle numerose infiltrazioni e rotture, presenti nel corpo di fabbrica. Anche i locali tecnici necessitano di lavori per il ripristino delle funzionalità principali.

Tale metodologia adottata risulta notevolmente più veritiera, in quanto non solo ha il beneficio di avere un margine di obiettività più ampio, riducendo al minimo la discrezionalità del tecnico, ma anche di rendere marginale l'eventuale errore che potrebbe essere commesso nell'analisi di mercato, qualora si interpellino diverse agenzie immobiliari.

Procedendo quindi alla stima degli immobili, la determinazione del deprezzamento è stato calcolato sulla base dei costi presunti per i ripristini edilizi; questi costi, in linea di massima, sono stati conteggiati ed espressi in quota percentuale rispetto al valore stesso del singolo fabbricato.

Si tenga inoltre in considerazione il fatto che, di proposito, non sono state considerate le rendite catastali dei diversi immobili, in quanto, nonostante siano state sottoposte a revisione secondo le ultime normative, esse continuano ad essere fortemente non in linea con i valori di mercato e pertanto altamente fuorvianti. Per tale ragione non sono state nemmeno citate nella presente perizia.

4.2 Stima del valore degli immobili

Il valore degli immobili è dato dal prodotto tra il valore unitario mediato e la superficie espressa in metri quadrati. Il valore unitario mediato invece è calcolato prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, e i valori ricavati dall'indagine di mercato condotta in zona. Per quanto riguarda il valore dei terreni invece si è preso come riferimento il valore agricolo medio per ettaro, nelle regioni agrarie della provincia di Cosenza, pubblicate sul B.U.R.C. n.17 parte III del 24/04/2008 (*allegato n.9*) ed i valori di mercato che, per quelli ricadenti nelle zone F4 del P.R.G. – per attrezzature di interesse intercomunale, è pari a €. 35,00/mq., in quanto le volumetrie dei terreni sono state già utilizzate (tale valore quindi è legato unicamente alla possibilità di ristrutturazione e cambi di destinazione d'uso), mentre per quelli ricadenti in zona agricola (E), è pari ad €. 15,00/mq., in quanto tale terreno, benché di natura agricolo, è adiacente alla zona F4 e quindi potrebbe, in caso di varianti al P.R.G., mutare successivamente la sua destinazione d'uso.

I valori che vengono di seguito riportati sono riferiti al mq. lordo (commerciale) degli immobili.

Per quanto riguarda le corti annesse agli immobili, esse saranno valutate incrementando leggermente i valori degli immobili presenti rispettivamente sulle stesse.

In particolare per i fabbricati del comparto terziario

🌈 I valori indicati dall'agenzia del territorio O.M.I. (anno 2009 1° semestre) per il Comune di Casole Bruzio (CS), nella zona centrale, sono i seguenti:

- Uffici : €. 550,00 – 750,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento è €. 550,00/mq., per i locali tecnici, servizi etc., mentre il valore €. 750,00/mq. per gli altri locali (camere, hall, ristorante etc.). Per le attività sportive si è utilizzato lo stesso principio, valutando però gli spogliatoi ed i servizi con un valore leggermente inferiore al valore massimo (€. 700,00/mq.)

🌈 I valori ricavati dall'indagine di mercato:

- Uffici : €. 600,00 – 800,00. Tale valore è stato ricavato prendendo come riferimento altre attività operanti nel terziario. Anche in questo caso si è operato distinguendo tra le zone destinate a locali tecnici e servizi (sistematiche al piano interrato), per le quali è stato utilizzato il valore minimo €. 600,00/mq., e i locali principali, utilizzabili dalla struttura, per i quali è stato preso il valore massimo del range, €. 800,00/mq.. Per le attività sportive si è utilizzato lo stesso principio, valutando però gli spogliatoi ed i servizi con un valore leggermente inferiore al valore massimo (€. 750,00/mq.)

Per i fabbricati del comparto residenziale

🚦 I valori indicati dall'agenzia del territorio O.M.I. (anno 2009 1° semestre) per il Comune di Casole Bruzio (CS), nella zona centrale, sono i seguenti:

- Abitazioni di tipo civili : €. 500,00 – 750,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento è €.500,00/mq., per i locali deposito, mentre il valore €.700,00/mq. per gli altri locali (appartamenti.)

🚦 I valori ricavati dall'indagine di mercato:

- Abitazioni di tipo civili: €. 550,00 – 850,00. Il valore preso come riferimento è €. 550,00/mq., per i locali deposito, mentre il valore €. 750,00/mq. per gli altri locali (appartamenti.)

Per i terreni siti nel Comune di Casole Bruzio (CS), invece si è considerato il valore economico di mercato del terreno, in caso di utilizzo per eventuali ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso etc., pari ad €. 35,00/mq. per le zone F4 e pari ad €. 15,00/mq. per le zone agricole (E), considerando, nella media attuata, un peso pari a $\frac{3}{4}$ per il valore di mercato determinato, ed un peso di $\frac{1}{4}$. per il valore agricolo medio della singola coltura considerata.

I valori agricoli medi per ettaro sono stati ricavati dal B.U.R.C. del 24/04/2008 parte III n.17 per i terreni: il Comune di Casole Bruzio

rientra nella Regione Agraria n.14, per cui i valori, per ettaro, sono i seguenti:

- Seminativo arb. : €. 14.201,46/ ha
- Pascolo: €. 4.040,90/ ha
- Ficheto: €. 16.058,57/ ha

RISULTATI DEI CALCOLI DI STIMA

I valori stimati, calcolati con la metodologia su esposta, sono i seguenti:

a) Foglio 2 p.lla 333 – Comune di Casole Bruzio

1. Locali tecnici e servizi sistemati al piano interrato della struttura alberghiera :

$$[(€.550,00 + €.600,00)/2]*540 \text{ mq.} = \underline{€.310.304,50};$$

2. Camere, hall, ristorante ed altri servizi diretti della struttura alberghiera :

$$[(€.750,00 + €.800,00)/2]*2.221 \text{ mq.} = \underline{€.1.721.600,50};$$

Complessivamente, il valore della struttura alberghiera, identificata al foglio 2 p.lla 333 è pari a **€. 2.031.905,00.**

b) Foglio 2 p.lla 715 – Comune di Casole Bruzio

1. Servizio bar, porticato e spogliatoi della piscina sistemati al piano terra :

$$[(€.750,00 + €.800,00)/2]*259 \text{ mq.} = \underline{€.200.694,00};$$

2. Spogliatoi per le altre strutture sportive e servizi :

$$[(\text{€}.700,00 + \text{€}.750,00)/2]*217 \text{ mq.} = \underline{\text{€}.157.586,00};$$

3. Locali tecnici a servizio della struttura sportiva, campi scoperti e piscina :

$$[(\text{€}.550,00 + \text{€}.600,00)/2]*1.219 \text{ mq.} = \underline{\text{€}.700.925,00};$$

Complessivamente, il valore della struttura alberghiera, identificata al foglio 2 p.lla 715 è pari a **€. 1.059.205,00.**

c) Foglio 2 p.lla 851 – Comune di Casole Bruzio

1. Sub. 1 – Appartamento piano terra, cat. A/2 :

$$[(\text{€}.700,00 + \text{€}.750,00)/2]*190 \text{ mq.} = \underline{\text{€}.138.040,00};$$

2. Sub. 2 – Appartamento piano primo, cat. A/2 :

$$[(\text{€}.700,00 + \text{€}.750,00)/2]*190 \text{ mq.} = \underline{\text{€}.138.040,00};$$

3. Sub. 3 – Sottotetto piano secondo, cat. C/2 :

$$[(\text{€}.500,00 + \text{€}.550,00)/2]*134 \text{ mq.} = \underline{\text{€}.70.350,00};$$

Complessivamente, il valore della villetta, identificata al foglio 2 p.lla 851, sub. 1,2, e 3 con corte annessa, è pari a **€. 346.430,00.**

d) Foglio 2 p.lla 332 – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo seminativo arb., ricadente in zona F4 :

$$[1/4*(\text{€}.14.201,46/10.000) + 3/4*(\text{€}.35,00)]*580 \text{ mq.} = \underline{\text{€}.15.430,92};$$

e) Foglio 2 p.lla 714 – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo seminativo arb., ricadente in zona E :

$$[1/4*(\text{€}.14.201,46/10.000) + 3/4*(\text{€}.15,00)]*1.180 \text{ mq.} =$$
$$\text{€}.13.693,94;$$

f) **Foglio 2 p.lla 716** – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo seminativo arb., ricadente in zona F4 :

$$[1/4*(\text{€}.14.201,46/10.000) + 3/4*(\text{€}.35,00)]*400 \text{ mq.} =$$
$$\text{€}.10.642,01;$$

g) **Foglio 2 p.lla 717** – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo seminativo arb., ricadente in zona F4 :

$$[1/4*(\text{€}.14.201,46/10.000) + 3/4*(\text{€}.35,00)]*85 \text{ mq.} =$$
$$\text{€}.2.261,43;$$

h) **Foglio 2 p.lla 718** – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo ficheto, ricadente in zona F4 :

$$[1/4*(\text{€}.16.058,57/10.000) + 3/4*(\text{€}.35,00)]*3.438 \text{ mq.} =$$
$$\text{€}.91.627,73;$$

i) **Foglio 2 p.lla 719** – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo ficheto, ricadente in zona F4 :

$$[1/4*(\text{€}.16.058,57/10.000) + 3/4*(\text{€}.35,00)]*89 \text{ mq.} =$$
$$\text{€}.2.371,98;$$

j) **Foglio 2 p.lla 720** – Comune di Casole Bruzio

Terreno di tipo pascolo, ricadente in zona E :

$$[1/4*(€.4.040,90/10.000) + 3/4*(€.15,00)]*930 \text{ mq.} = \\ \underline{€.10.556,45};$$

k) **Foglio 2 p.lla 853** – Comune di Casole Bruzio

Fabbricato rurale, non riportato in mappa e non più identificabile; trattandosi di un piccolissimo lotto di circa 9 mq., il valore sarà trascurabile rispetto all'intero lotto, per cui sarà valutato, prudenzialmente, al valore di €. 35,00/mq, in quanto probabilmente ricadente nell'area della p.lla 851, proveniente dalla soppressione della p.lla 145.

$$€. 35,00 * 9 \text{ mq.} = \underline{€.315,00};$$

Di seguito si riportano le due tabelle di calcolo, distinte in fabbricati e terreni, per la determinazione del valore stimato, suddiviso per singolo immobile e per destinazione d'uso.

DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI - FABBRICATI (CONDIZIONI NORMALI)												
COMUNE	F.	P. a	Sub	loc.	Destinazione	Categoria	Superficie (mq.)	Valore O.M.I.	Valore Analisi di Mercato	Valore totale O.M.I.	Valore Totale Mercato	Valore Stimato
Casole Bruzio	2	333		Piano Interrato	Loc. tecnici e servizi	D/2	539,66	€ 550,00	€ 600,00	€ 296'813,00	€ 323'796,00	€ 310'304,50
				P. Terra, 1,2 e sottotetto + piano	Albergo e ristorante		2221,42	€ 750,00	€ 800,00	€ 1'666'065,00	€ 1'777'136,00	€ 1'721'600,50
Casole Bruzio	2	715		Terra	Bar e spogliatoi piscina	D/6	258,96	€ 750,00	€ 800,00	€ 194'220,00	€ 207'168,00	€ 200'694,00
				Seminterrato	Spogliatoi e servizi piano interrato		217,36	€ 700,00	€ 750,00	€ 152'152,00	€ 163'020,00	€ 157'586,00
				Terra	Loc. tecnici, piscina e campi scoperti		1219,00	€ 550,00	€ 600,00	€ 670'450,00	€ 731'400,00	€ 700'925,00
Casole Bruzio	2	851	1	Piano Terra	Appartamento	A/2	190,40	€ 700,00	€ 750,00	€ 133'280,00	€ 142'800,00	€ 138'040,00
Casole Bruzio	2	851	2	Piano Primo	Appartamento	A/2	190,40	€ 700,00	€ 750,00	€ 133'280,00	€ 142'800,00	€ 138'040,00
Casole Bruzio	2	851	3	Piano sottotetto	Soffitta	C/2	134,00	€ 500,00	€ 550,00	€ 67'000,00	€ 73'700,00	€ 70'350,00
Totale									€	3'313'260,00	€ 3'561'820,00	€ 3'437'540,00

DETERMINAZIONE VALORE - TERRENI															
COMUNE	F.	P.a	Sub	Porz.	Qualità / Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario	Superficie (mq)	Destinazione Urbanistica	Valore Regione Agraria	Valore Analisi di Mercato	Valore complessivo Regione Agraria	Valore Complessivo Mercato	Valore Stimato
Casole Bruzio	2	332			Seminativo arborato	1	€ 3,00	1,05	580	F4	€ 14.201,46/ ha	€ 35,00	€ 823,68	€ 20'300,00	€ 15'430,92
Casole Bruzio	2	714			Seminativo arborato	1	€ 6,09	2,13	1180	E	€ 14.201,46/ ha	€ 15,00	€ 1'675,77	€ 17'700,00	€ 13'693,94
Casole Bruzio	2	716			Seminativo arborato	1	€ 2,07	0,72	400	F4	€ 14.201,46/ ha	€ 35,00	€ 568,06	€ 14'000,00	€ 10'642,01
Casole Bruzio	2	717			Seminativo arborato	1	€ 0,44	0,15	85	F4	€ 14.201,46/ ha	€ 35,00	€ 120,71	€ 2'975,00	€ 2'261,43
Casole Bruzio	2	720			Pascolo	U	€ 0,82	0,34	930	E	€ 4.040,90/ ha	€ 15,00	€ 375,80	€ 13'950,00	€ 10'556,45
Casole Bruzio	2	718			Ficheto	2	€ 12,43	8,88	3438	F4	€ 16.058,57/ ha	€ 35,00	€ 5'520,94	€ 120'330,00	€ 91'627,73
Casole Bruzio	2	719			Ficheto	2	€ 0,32	0,23	89	F4	€ 16.058,57/ ha	€ 35,00	€ 142,92	€ 3'115,00	€ 2'371,98
Casole Bruzio	2	853			Fabb. Rurale	9			9	F4		€ 35,00		€ 315,00	€ 315,00
Totale												€ 9'227,89	€ 192'685,00	€ 146'899,47	

Una volta calcolati i valori stimati commerciali, validi per immobili che si trovano in uno stato d'uso normale, ossia utilizzabili immediatamente, senza alcun tipo di intervento, occorrerà calcolarne le percentuali di detrazione (deprezzamento), tenendo in considerazione l'effettivo stato d'uso e di manutenzione in cui versano. In particolare

1. **F.2 p.lla 333:** necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi riguardano in speciale modo il piano interrato, soggetto a maggiori rotture ed infiltrazioni di acqua provenienti dal terreno che lo circonda; inoltre anche gli altri piani, e l'esterno del fabbricato necessitano di opere di manutenzione, più modeste di quelle del piano interrato, ma sempre importanti. Per tale ragione è stata applicata una percentuale di detrazione pari al 20% del valore, per il piano interrato, ed una pari al 15% del valore, per la rimanente parte della struttura turistica. Con tale detrazione, del valore approssimativamente di circa €. 320.000,00, si potranno adottare tutte le misure, in termini di opere edili, per ripristinare lo stato normale di perfetta funzionalità della struttura.
2. **F.2 p.lla 715:** necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi riguardano, in speciale modo, il piano interrato dove sono sistemati gli spogliatoi, soggetto a maggiori rotture ed infiltrazioni di acqua provenienti dal terreno

che lo circonda; inoltre andranno sostituiti buona parte degli infissi esterni ed interni, completamente rotti o danneggiati. Anche l'altro piano (terra) e l'esterno del fabbricato necessitano di opere di manutenzione, più modeste di quelle del piano interrato, ma sempre importanti. Per tale ragione è stata applicata una percentuale di detrazione pari al 35% del valore, per il piano interrato, ed una pari al 25% del valore, per la rimanente parte della struttura sportiva. Per quanto riguarda le aree scoperte ed i campi sportivi (piscina e campo da tennis), la detrazione applicata è pari al 5% del valore della stessa porzione di immobile, legata unicamente a piccole sistemazioni esterne. Con tale detrazione, del valore approssimativamente di circa €.140.000,00, si potranno adottare tutte le misure, in termini di opere edili, per ripristinare lo stato perfettamente funzionante della struttura.

3. **F.2 p.lla 851:** necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi riguardano tutti gli immobili del fabbricato, in maniera diversa a seconda dello stato di utilizzo. In particolare occorrono interventi per la sistemazione dei balconi e delle infiltrazioni dell'acqua provenienti dagli infissi (anch'essi da sostituire), su diversi muri perimetrali, nonché il rifacimento dell'impianto elettrico, ormai obsoleto. Occorre

inoltre ristrutturare completamente i locali bagni in forte stato di degrado. L'intero fabbricato è privo di ascensore ed è difficilmente divisibile se non con opere murarie importanti. Tale fabbricato quindi sarà utilizzabile come villa unifamiliare, su due livelli. Per tale ragione è stata applicata una percentuale di detrazione pari al 40% del valore, per i piani adibiti ad appartamento, ed una pari al 30% del valore, per il sottotetto, in quanto meno oneroso dal punto di vista impiantistico. Con tale detrazione, del valore approssimativamente di circa €. 130.000,00, si potranno adottare tutte le misure, in termini di opere edili, per ripristinare lo stato normale della villa e renderla direttamente utilizzabile come abitazione.

Nella tabella che segue si riporta lo schema di calcolo, con le percentuali di detrazioni per singola voce e singolo immobile, nonché il valore percentuale complessivo del deprezzamento.

DETERMINAZIONE VALORE REALE - FABBRICATI															
														Detrazione	
COMUNE	F.	P.a	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	loc.	Destinazione	Superficie (mq)	Valore Stimato	Deprezz. (D)	Valore reale	Opere di Manutenzione ordinarie e straordinarie.	%
Casole Bruzio	2	333		D/2			23757,02	Piano Interrato	Loc. tecnici e servizi	540	€ 310'304,50	20%	€ 248'243,60	Presenza di in filtrazioni e cattiva manutenzione	20%
								P. Terra, 1,2 e sottotetto + piano seminterrato (rist.)	Albergo e ristorante	2221	€ 1'721'600,50	15%	€ 1'463'360,43	Presenza di in filtrazioni e cattiva manutenzione	15%
Casole Bruzio	2	715		D/6			5887,61	Terra	Bar e spogliatoi piscina	259	€ 200'694,00	25%	€ 150'520,50	Presenza di in filtrazioni e cattiva manutenzione	25%
								Seminterrato	Spogliatoi e servizi piano interrato	217	€ 157'586,00	35%	€ 102'430,90	Presenza di in filtrazioni e cattiva manutenzione	35%
								Terra	Loc. tecnici, piscina e campi scoperti	1219	€ 700'925,00	5%	€ 665'878,75	Necessita opere di manutenzione	5%
Casole Bruzio	2	851	1	A/2	1	7 vani	€ 361,52	Piano Terra	Appartamento	190	€ 138'040,00	40%	€ 82'824,00	Urgente ristrutturazione completa	40%
Casole Bruzio	2	851	2	A/2	1	7,5 vani	€ 387,34	Piano Primo	Appartamento	190	€ 138'040,00	40%	€ 82'824,00	Urgente ristrutturazione completa	40%
Casole Bruzio	2	851	3	C/2	1	134	€ 249,14	Piano sottotetto	Soffitta	134	€ 70'350,00	30%	€ 49'245,00	Urgente ristrutturazione completa	30%
Totale											€ 3'437'540,00		€ 2'845'327,18		

DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI								
COMUNE	F.	P.a	Cat.	Destinazione	Superficie (mq)	Valore Stimato	Valore reale	Differenza in termini economici
Casole Bruzio	2	333	D/2	Struttura Turistico-Alberghiera		€ 2'031'905,00	€ 1'711'604,03	€ 320'300,98
Casole Bruzio	2	715	D/6	Struttura Sportiva		€ 1'059'205,00	€ 918'830,15	€ 140'374,85
Casole Bruzio	2	851		Appartamenti e sottotetto		€ 346'430,00	€ 214'893,00	€ 131'537,00
Casole Bruzio	2	332		Zona F4	580	€ 15'430,92	€ 15'430,92	€ 0,00
Casole Bruzio	2	714		Zona E	1180	€ 13'693,94	€ 13'693,94	€ 0,00
Casole Bruzio	2	716		Zona F4	400	€ 10'642,01	€ 10'642,01	€ 0,00
Casole Bruzio	2	717		Zona F4	85	€ 2'261,43	€ 2'261,43	€ 0,00
Casole Bruzio	2	720		Zona E	930	€ 10'556,45	€ 10'556,45	€ 0,00
Casole Bruzio	2	718		Zona F4	3438	€ 91'627,73	€ 91'627,73	€ 0,00
Casole Bruzio	2	719		Zona F4	89	€ 2'371,98	€ 2'371,98	€ 0,00
Casole Bruzio	2	853		Zona F4	9	€ 315,00	€ 315,00	€ 0,00
TOTALE						€ 3'584'439,47	€ 2'992'226,65	€ 592'212,83

QUESITO - Punto 5)

EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI

In merito al quesito relativo alla possibilità della suddivisione in lotti degli immobili, oggetto di esecuzione, il sottoscritto, alla luce dei valori sopra calcolati ed alla luce delle considerazioni che seguono, ritiene opportuno la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto. Infatti tutti gli immobili, presenti all'interno del compendio, risultano attualmente collegati tra di loro, non solo dal punto di vista urbanistico (particelle vincolate all'edificazione della struttura turistico-alberghiera), ma anche dal punto di vista impiantistico e funzionale.

La particella 851 (il fabbricato contenente i due appartamenti ed il sottotetto), invece risulta stralciata dalla richiesta di edificazione della struttura, con una corte propria; attualmente però il fabbricato si trova all'interno del compendio immobiliare, non raggiungibile se non attraversando i terreni afferenti alla struttura turistico alberghiera. Si potrebbe provvedere a stralciare tale immobile dal resto del compendio, unicamente provvedendo ad un nuovo frazionamento catastale e successivo accorpamento, con il lotto di terreno confinante con la strada principale (p.lla 718), e solo successivamente verificarne la potenziale vendita in lotto separato; vista comunque la complessità dell'operazione si ritiene improponibile in questa fase.

Attualmente, l'intero compendio immobiliare rappresenta un unico lotto di vendita.

- **Lotto unico :**

1. Struttura turistico alberghiera, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 333, cat. D/2, con annessa corte esterna e locali tecnici e di servizio, composta da un fabbricato, su 6 livelli e parcheggio annesso.

2. Struttura sportiva, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 715, cat. D/6, composta da un campo da tennis, una piscina con relativo corpo di fabbrica adibito a bar e spogliatoi, e locali tecnici annessi.
3. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851, sub.1 cat. A/2, 7 vani, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano terra.
4. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851, sub.2 cat. A/2, 7,5 vani, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano primo.
5. Locale soffitta, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse,, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851 sub. 3, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 134 mq.
6. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 332, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 580 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..
7. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 714, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 1.180 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G..

8. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 716, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 400 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..
9. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 717, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 85 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..
10. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 718, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 3.438 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..
11. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 719, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 89 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..
12. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 720, Pascolo, di superficie complessiva pari a circa 930 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G..
13. Lotto di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 853, Fabbicato rurale, di superficie

complessiva pari a circa 9 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera.

QUESITO - Punto 6)

INDICAZIONE DEL REGIME FISCALE

Come dichiarato dal rappresentante legale della società esecutata (*allegato n.2*), i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno soggetti al regime fiscale I.V.A., in caso di eventuale decreto di trasferimento.

QUESITO - Punto 7)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Quadro riepilogativo valore stimato-diritto pignorato

Come da Certificato notarile (ex art. 567 secondo comma C.P.C.) del notaio dott. Stanislao Amato, depositato nel fascicolo dell'esecuzione e recante data 20/09/2005, (*allegato n.4*), tutti gli immobili, siti nel Comune di Casole Bruzio (CS), risultano legittimamente intestati, per la piena proprietà, alla società [REDACTED]. Per tale ragione il valore del lotto, in funzione del diritto, è riepilogato nella tabella che segue:

	DESCRIZIONE DEL LOTTO	Valore Stimato	Diritti	Valore dei lotti in funzione del diritto
LOTTO UNICO	1. Struttura turistico alberghiera, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 333, cat. D/2, con annessa corte esterna e locali tecnici e di servizio, composta da un fabbricato, su 6 livelli e parcheggio annesso.	€ 2'031'905,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 2'031'905,00
	2. Struttura sportiva, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 715, cat. D/6, composta da un campo da tennis, una piscina con relativo corpo di fabbrica adibito a bar e spogliatoi, e locali tecnici annessi.	€ 1'059'205,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 1'059'205,00
	3. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851, sub. 1 cat. A/2, 7 vani, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano terra.	€ 138'040,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 138'040,00
	4. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851, sub. 2 cat. A/2, 7,5 vani, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano primo.	€ 138'040,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 138'040,00
	5. Locale soffitta, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851 sub. 3, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 134 mq.	€ 70'350,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 70'350,00
	6. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 332, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 580 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 15'430,92	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 15'430,92
	7. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 714, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 1.180 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G..	€ 13'693,94	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 13'693,94
	8. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 716, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 400 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 10'642,01	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 10'642,01
	9. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 717, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 85 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 2'261,43	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 2'261,43
	10. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 718, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 3.438 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 91'627,73	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 91'627,73
	11. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 719, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 89 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 2'371,98	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 2'371,98
	12. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 720, Pascolo, di superficie complessiva pari a circa 930 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G..	€ 10'556,45	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 10'556,45
	13. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 853, Fabbricato rurale, di superficie complessiva pari a circa 9 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera.	€ 315,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 315,00
	TOTALE VALORE STIMATO DEL LOTTO	€ 3'584'439,47		€ 3'584'439,47

Determinazione del prezzo base

La determinazione del prezzo base di vendita del lotto è stato determinato operando tutte le detrazioni, precedentemente descritte, per cui si può riassumere nella seguente tabella:

	DESCRIZIONE	Valore Stimato	Detrazione Complessiva operata	Prezzo base
LOTTO UNICO	1. Struttura turistico alberghiera, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 333, cat. D/2, con annessa corte esterna e locali tecnici e di servizio, composta da un fabbricato, su 6 livelli e parcheggio annesso.	€ 2'031'905,00	€ 320'300,98	€ 1'711'604,03
	2. Struttura sportiva, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 715, cat. D/6, composta da un campo da tennis, una piscina con relativo corpo di fabbrica adibito a bar e spogliatoi, e locali tecnici annessi.	€ 1'059'205,00	€ 140'374,85	€ 918'830,15
	3. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851, sub.1 cat. A/2, 7 vani, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano terra.	€ 138'040,00	€ 55'216,00	€ 82'824,00
	4. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851, sub.2 cat. A/2, 7,5 vani, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano primo.	€ 138'040,00	€ 55'216,00	€ 82'824,00
	5. Locale soffitta, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse,, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 851 sub. 3, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 134 mq.	€ 70'350,00	€ 21'105,00	€ 49'245,00
	6. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 332, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 580 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 15'430,92	€ 0,00	€ 15'430,92
	7. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 714, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 1.180 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G..	€ 13'693,94	€ 0,00	€ 13'693,94
	8. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 716, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 400 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 10'642,01	€ 0,00	€ 10'642,01
	9. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 717, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 85 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 2'261,43	€ 0,00	€ 2'261,43
	10. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 718, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 3.438 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 91'627,73	€ 0,00	€ 91'627,73
	11. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 719, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 89 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G..	€ 2'371,98	€ 0,00	€ 2'371,98
	12. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 720, Pascolo, di superficie complessiva pari a circa 930 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G..	€ 10'556,45	€ 0,00	€ 10'556,45
	13. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 853, Fabbricato rurale, di superficie complessiva pari a circa 9 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera.	€ 315,00	€ 0,00	€ 315,00
	TOTALE VALORE STIMATO DEL LOTTO	€ 3'584'439,47	€ 592'212,83	€ 2'992'226,65

CONCLUSIONI

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito n.7, si riporta di seguito, in forma tabellare, la descrizione sintetica dei vari lotti, con i rispettivi dati catastali, ed i prezzi base, con indicazione dell'importo di detrazione applicato; per il lotto inoltre è stata indicata la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

La presente relazione si compone di n.46 pagine e di n.11 allegati.

Cosenza, 18/03/2010

IL TECNICO

(Ing. Maurizio Massaro)

SINTESI LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE	1. Struttura turistico alberghiera, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, con annessa corte esterna e locali tecnici e di servizio, composta da un fabbricato, su 6 livelli parcheggio annesso. 2. Struttura sportiva, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, composta da un campo da tennis, una piscina con relativo corpo di fabbrica adibito a bar e spogliatoi, e locali tecnici annessi. 3. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano terra. 4. Appartamento, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 190 mq., piano primo. 5. Locale soffitta, sita nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a 134 mq. 6. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 560 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G.. 7. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 1.180 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G.. 8. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 400 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G.. 9. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 85 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G.. 10. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 3.438 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G.. 11. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 89 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona F4 del P.R.G.. 12. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 930 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera, e sistemato in zona E del P.R.G.. 13. quoziente di terreno, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla via case sparse, di superficie complessiva pari a circa 9 mq., sito all'interno dell'area riservata alla struttura turistico-alberghiera.
DESCRIZIONE CATASTALE	1. Struttura turistico alberghiera identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 333, cat. D2; 2. Struttura sportiva, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 715, cat. D6; 3. Appartamento, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 851, sub.1 cat. A/2, 7 vani, piano terra; 4. Appartamento identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 851, sub.2 cat. A/2, 7,5 vani, piano primo; 5. Locale soffitta, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 851 sub. 3, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 134 mq.; 6. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 332, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 560 mq.; 7. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 714, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 1.180 mq.; 8. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 716, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 400 mq.; 9. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 717, Seminativo arborato, di superficie complessiva pari a circa 85 mq.; 10. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 718, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 3.438 mq.; 11. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 719, Ficheto, di superficie complessiva pari a circa 89 mq.; 12. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 720, Pascolo, di superficie complessiva pari a circa 930 mq.; 13. quoziente di terreno, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, p.la 853, Fabbricato rurale, di superficie complessiva pari a circa 9 mq.;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena Proprietà (1/1) del bene a favore della società XXXXX
VALORE BASE STIMATO	€ 3'584'439,47
VALORE DELLE DETRAZIONI APPLICATE	€ 592'212,83
PREZZO BASE	€ 2'992'226,65

Sommario

PREMESSA	1
RISPOSTA AI QUESITI.....	3
ESAME DOCUMENTAZIONE (art. 567)	3
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	8
INDIVIDUAZIONE BENI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE	8
QUESITO - Punto 1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
1.1 Immobile identificato al F.2 p.lla 333 – Comune di Casole Bruzio (CS).....	12
1.2 Immobile identificato al F.2 p.lla 715 – Comune di Casole Bruzio (CS).....	15
1.3 Immobili identificati al F.2 p.lla 851 sub.1,2 e 3 – Comune di Casole Bruzio (CS).....	16
1.4 Immobili identificati al F.2 p.lle 332,714,716,717,718, 719,720,853 – Comune di Casole Bruzio (CS)	18
QUESITO - Punto 2) ACCERTAMENTO SULLA CONFORMITA'	20
QUESITO - Punto 3) LIMITAZIONI LEGALI E VERIFICA REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE.....	21
QUESITO - Punto 4) DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE DI MERCATO DEI BENI	21
4.1 Criteri e Metodologia di stima	21
4.2 Stima del valore degli immobili	25
QUESITO - Punto 5) EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI	39
QUESITO - Punto 6) INDICAZIONE DEL REGIME FISCALE.....	42
QUESITO - Punto 7) PROSPETTO RIASSUNTIVO	42
Quadro riepilogativo valore stimato-diritto pignorato	42
Determinazione del prezzo base	44
CONCLUSIONI	45

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Verbale di conferimento dell'incarico di stima dei beni oggetto di esecuzione;
Verbale di udienza con indicazione dell'inizio delle operazioni peritali

ALLEGATO 2: Verbali di sopralluogo;
Dichiarazione dell'esecutato relativo al regime fiscale degli immobili;
Dichiarazione di disponibilità dell'immobile;
Contratto di fitto d'azienda

ALLEGATO 3: Richiesta di accesso alla documentazione depositata al

- Comune di Casole Bruzio (CS)
- Agenzia del Territorio di Cosenza

ALLEGATO 4: Certificato Notarile sostitutivo della certificazione ipotecaria e catastale nel ventennio
Visura Ipotecaria della società aggiornata

ALLEGATO 5: Documentazione rilasciata dal Comune di Casole Bruzio (CS)

- Copia Concessioni edilizie;
- Agibilità;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Estratto delle norme del Piano Regolatore Generale;
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

ALLEGATO 6: Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio
Visure storiche degli immobili, attestanti le variazioni di numerazione;

ALLEGATO 7: Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio

- Visure aggiornate degli immobili;
- Estratto di mappa catastale;
- Estratto di mappa catastale con correzioni da effettuare;
- Copia estratto catastrale della particella n.333 (Albergo);

ALLEGATO 8: Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio

- Planimetrie catastali degli immobili;

ALLEGATO 9: Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio
Estratto del B.U.R.C. relativo ai Valori Agricoli medi della provincia di Cosenza

ALLEGATO 10: Ortofoto del compendio immobiliare

ALLEGATO 11: Relazione fotografica