

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci

**Procedure esecutive immobiliari, parzialmente riunite n. 53/89 e  
n. 208/99,**

**AD ISTANZA DI:**

*CARICAL S.p.a.*

**IN DANNO DI:**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

**IL C.T.U.**

**dott. ing. Giuseppe Gallo**



**Cosenza, 10.03.2004**

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Depositario cancelleria  
oggi *10/03/2004*  
*[Signature]*  
**Il Canciliere**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci



**Consulenza Tecnica d'Ufficio per le procedure esecutive immobiliari**

parzialmente riunite n. 53/89 e n. 208/99, ad istanza di:

**CARICAL S.p.A.,**

**in danno di:**

**PREMESSA.-**

Il giorno 28.01.2003 il sottoscritto ing. Giuseppe Gallo, con studio tecnico in Dipignano, alla fraz. Laurignano, via S. Ianni, 32, veniva nominato *Consulente Tecnico d'Ufficio* nelle cause parzialmente riunite di esecuzione immobiliare sopra indicate. Dopo il rituale giuramento, il Giudice affidava i seguenti quesiti:

1. *descrivere l'immobile pignorato (Comune, località, via, numero civico) con relativa superficie, confini catastali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;*
2. *provvedere, ove reso necessario dall'irregolare censimento catastale, ai necessari incombeni per l'accatastamento dei beni;*
3. *indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva;*
4. *accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della licenza edilizia) previa acquisizione del*

*certificato di abitabilità e/o agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle presumibili spese);*

- 5. indicare se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.T.U. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti (p.e. sentenza di separazione n....emessa dal Tribunale di ..... il.....; contratto di locazione registrato a.....il.....);*
- 6. indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;*
- 7. determinare il valore del compendio, con l'indicazione del criterio di stima usato;*
- 8. verificare la vendibilità in uno o più lotti: in tale ultimo caso, indicare i vari lotti con relativi prezzi base ed i corretti identificativi catastali;*
- 9. valutare, nel caso risultino pignorate quote immobiliari indivise, l'agevole divisibilità in natura del/i cespiti/f, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle medesime quote.*

Allo scrivente veniva assegnato come termine ultimo il 10.11.2003 per il deposito della presente relazione. In data 23.06.2003 il sottoscritto chiedeva proroga motivata di mesi quattro che veniva concessa in data 19.09.2003 per cui la nuova scadenza restava fissata al 10.03.2004 (Allegato n. 2).

In data 17.04.2003 il sottoscritto chiedeva l'autorizzazione ad avvalersi di un tecnico ausiliario; la stessa veniva concessa in data 07/05/2003 (Allegato n. 3).

NATURA IMMOBILI PIGNORATI-UBICAZIONE-CONFINI E  
SOPRALLUOGHI

Gli immobili pignorati consistono in:

- suolo di mq. 4700 con entrostante fabbricato adibito ad albergo-ristorante-bar. Esso è sito in Comune di Mangone (CS) alla località Piano Lago (Allegato n. 1). Il suolo confina con strada comunale Pinninillo, con proprietà ..... part. 130, con strada provinciale Piano Lago-Mangone-Cellara e con fascia di terreno di proprietà part. 493 (Allegato n. 1/A e n. 1/B).

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto all'accesso a detti immobili, come risulta dai verbali di sopralluogo allegati (Allegati dal n. 4 al n. 13), nei modi e nei tempi appresso descritti:- Visita n. 1 in data 16.04.2003; visita n. 2 in data 03.06.2003; visita n. 3 in data 12.06.2003; visita n. 4 in data 10.07.2003; visita n. 5 in data 24.07.2003; visita n. 6 in data 01.10.2003; visita n. 7 in data 27.10.2003; visita n. 8 in data 21.11.2003; visita n. 9 in data 22.11.2003; visita n. 10 in data 09.12.2003.

Durante i suddetti sopralluoghi il sottoscritto ha proceduto ad effettuare rilievi e misurazioni ai fini dell'accatastamento, riprese fotografiche, valutazioni ed a raccogliere informazioni utili allo svolgimento del compito affidatogli. I sopralluoghi, relativamente al primo, al secondo ed al quinto, sono stati effettuati, previa convocazione delle parti, mediante lettere raccomandate con ricevute di ritorno, sempre regolarmente pervenute (Allegati dal n. 14 al n. 37) mentre i successivi sopralluoghi, per il prosieguo delle operazioni peritali, sono stati fissati, di volta in volta, in fase di sopralluogo precedente senza ulteriori comunicazioni scritte per come risulta dai relativi verbali. Va

precisato che, alla prima convocazione non si è presentato nessuno, come risulta dal 1° verbale di sopralluogo e che la raccomandata inviata al Sig. è stata dallo stesso ritirata in data 07.05.2003, come risulta dalla ricevuta di ritorno. Inoltre, in data 19.11.2003 telegraficamente veniva ribadito al Sig. la data del sopralluogo n. 8 (Allegato n. 38).

#### RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1 “ *descrivere l'immobile pignorato (Comune, località, via, numero civico) con relativa superficie, confini catastali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento*”

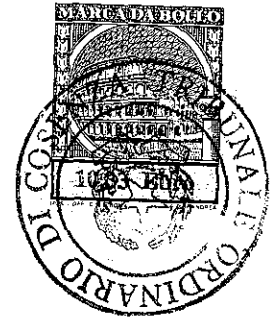
Dalla documentazione acquisita presso il Tribunale risulta che i beni oggetto di stima consistono in: suolo di mq. 4.700 sito in agro del Comune di Mangone, località Trivello (Piano Lago) con entrostante fabbricato adibito ad albergo-ristorante-bar, di più piani, vani ed accessori nonché campo da tennis, campo ippico, stallaggio ed annessi vari. Il complesso alberghiero non risulta, ancora, censito in catasto perché di nuova costruzione. Dall'atto di pignoramento effettuato dalla Carical nel 1989 risulta che il suolo è riportato in catasto terreni del Comune di Mangone alla partita n. 87 in ditta

al foglio 3, particella 242 di Ha 0.47.00, R.d. di £. 159,80,

R.A. £. 37,60 e confina con strada

comunale Penninillo, strada Piano Lago-Bivio Cellara. Dall'atto di pignoramento effettuato dal Sig. nell'anno 1999 risulta

che il complesso alberghiero ricade su terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Mangone al foglio 3, particelle 242 e 129 sub b di are 49,00 circa ed il fabbricato riportato nel N.C.E.U. alla partita 619 in ditta



al foglio 3, particella 411, alla via Piano Lago-Cellara, P.T.-1° - 2°,  
non ancora censito.

Dalla documentazione acquisita presso il N.C.T. e N.C.E.U. – AGENZIA  
DEL TERRITORIO – Ufficio di Cosenza, presso gli Uffici dei Comuni  
di Mangone, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Cosenza, i beni di cui sopra risultano così descritti:

Terreno e fabbricato siti nel Comune di Mangone (Provincia di Cosenza),  
intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Essi risultano  
così contraddistinti:

**- Foglio 3:**

P.lla n. 242 – Catasto terreni –

Seminativo 1 – di are 47,00 con reddito Dominicale di Euro 29,13 e reddito  
Agrario di Euro 10,92. L'intestazione deriva da denuncia (nei passaggi per  
causa di morte) n. 3016.1/2002 del 02/02/1982 (protocollo 00186181).

P.lla n. 411 – Catasto fabbricati –

Unità immobiliare sita nel Comune di Mangone, alla via Piano Lago,  
costituita da piano: T. - 1 - 2 - Categoria A/2 - classe 1 con consistenza di  
vani 10 e Rendita catastale di Euro 387,34. Va precisato che esiste  
discordanza fra la visura catastale, secondo la quale il fabbricato è  
censito come A2 (Civile abitazione) mentre, dall'accertamento della  
proprietà immobiliare e dall'atto di successione, esso figura come  
albergo-ristorante. La rettifica sarà fatta in fase di accatastamento.

La particella n. 242 è il terreno originario su cui è stato edificato quello che è  
P'Albergo-Ristorante con la particella n. 411. Questo a  
seguito della denuncia di successione del 6/8/1982 per la morte di

avvenuta il 7/2/1982. Copia di tale dichiarazione di successione è stata richiesta all'ex Ufficio del Registro di Cosenza, Agenzia delle Entrate, dopo aver accertato attraverso ricerche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza che il suddetto atto non risulta trascritto. L'Agenzia delle Entrate ha rilasciato copia dell'atto suddetto. Per tale successione unico erede è risultato

(Allegato n. 39 e Allegati dal n. 40 al n. 42/A - Visure catastali).

I dati rilevati corrispondono a quelli contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento effettuato dalla Carical mentre, per quanto relativo all'atto di pignoramento effettuato dal Sig.

la particella 129 sub b, definitiva 493, è di proprietà comune di

con superficie di are 05.50.

E' variata, inoltre, l'intestazione catastale in seguito alla successione di cui si è detto più sopra.

**DAI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E' RISULTATO CHE:**

Il terreno di cui sopra, con entrostante fabbricato adibito ad albergo-ristorante-bar, confina con la strada provinciale Piano Lago-Bivio Cellara, con proprietà (part. 130), con fascia di terreno di proprietà (part. 493 ex 129 b) e con strada comunale Pinninillo. Esso si raggiunge dalla Strada Statale delle Calabrie al bivio della Provinciale Piano Lago-Cellara nonché dallo svincolo dell'Autostrada SA-RC all'uscita per Rogliano. L'albergo è in fase di ristrutturazione ed ampliamento. I lavori, però, sono fermi da oltre cinque anni, per come riferito dal proprietario, mentre l'attività è ferma da oltre

quindici anni. All'esterno il terreno circostante è preda di vegetazione spontanea fitta che, in certi punti, non consente l'accesso. All'interno c'è grande disordine e sono evidenti i segni di lavori interrotti, di materiali edilizi (piastrelle per pavimenti, infissi interni ed esterni ed altro) depositati in più locali ed accantonati in attesa di essere utilizzati per il completamento dei lavori stessi (Allegato n. 43 - Fotografie n. 15). Strutturalmente l'edificio, sia per la parte esistente fin dal 1968, sia per la parte nuova di ampliamento, appare in ottimo stato. Le rifiniture esterne del fabbricato rivestono un discreto pregio architettonico, per come si può rilevare dalla documentazione fotografica (Allegato n. 44 - Fotografie n. 16). Nel suo insieme, poi, l'edificio, sia per gli spazi disponibili, sia per la distribuzione dei vari ambienti, mostra una buona idea progettuale. Esistono, per come previsto dal progetto di ristrutturazione ed ampliamento, ampie sale per ristorante, che si rendono polivalenti e, all'occorrenza, possono essere adibite a pizzeria, sala convegni, sala da ballo, piano bar, Rouf Garden, per come si è potuto rilevare da piante planimetriche funzionali fornite dal proprietario. L'hotel è anche predisposto per sala TV-Bar, ed alcuni spazi, polivalenti per come più sopra detto, possono adibirsi a sala giochi, sala lettura, sala riservata per la colazione. Sono, inoltre, previsti tutti i servizi necessari per un albergo di un certo livello. Esso è, anche, dotato di piscina. Nel progetto di ampliamento, di cui alla concessione edilizia 12/85, erano previsti un ampio parcheggio, un campo da tennis, un galoppatoio ed uno stallaggio. Quest'ultimo risulta realizzato a meno della prevista gradinata di una tribuna mentre il campo da tennis, il parcheggio ed il galoppatoio non sono stati, ancora, realizzati. Il terreno comunale su cui ricade la struttura dello stallaggio, già realizzata, e



su cui avrebbero dovuto sorgere gli altri impianti sportivi e, cioè, campo da tennis e maneggio, nonché il parcheggio, è di proprietà comunale. Tale terreno, con deliberazione di Giunta Municipale del 11/08/1983, n. 236, fu concesso in fitto alla ditta ..... per la realizzazione di impianti sportivi (Allegato n. 45). Con lettere prot. n. 436 del 27/01/1990, indirizzata al Sig. .... il Sindaco comunicava allo stesso il "recesso dall'atto di convenzione stipulato e, quindi, la decadenza da parte Vostra in ordine a diritti sanciti nel richiamato documento". In tale lettera appare una discordanza di date circa la delibera di Giunta Municipale (Allegato n. 46). Pertanto, il sottoscritto non ha proceduto né alla valutazione della struttura destinata allo stallaggio di cui sopra né al suo accatastamento. La piscina non è più idonea e va interamente recuperata. Tutti gli impianti, che erano stati già realizzati, risentono dell'abbandono nonché di atti di vandalismo che, per come riferito dal proprietario, si sono verificati. Gli stessi devono, quindi, essere revisionati e ripristinati. Gli infissi esterni esistenti devono essere revisionati e quelli mancanti in alcune zone dell'edificio, specialmente della parte in ampliamento, risultano, come più sopra detto, accatastati per la gran parte all'interno dell'hotel. Essi devono essere messi in opera, previo accurata revisione. I pavimenti ed i rivestimenti interni sono stati completati salvo ripristino di quelli rovinati dall'incuria per lo stato di abbandono. I primi sono stati realizzati in piastrelle di cotto al naturale di varie dimensioni; i rivestimenti dei bagni, e degli altri ambienti per i quali si sono resi necessari, sono in piastrelle di ceramica di discreta fattura. Gli intonaci devono essere, in piccola parte, ripristinati. Devono essere realizzate le controsoffittature nelle zone ove corrono le tubazioni degli impianti e le



tinteggiature di tutti i locali. Devono essere completati i sanitari e la rubinetteria. E' stato realizzato il vano ascensore ma non è stato posto in opera l'ascensore e tutti gli accessori per il suo funzionamento.

Dalla tabella relativa alle caratteristiche funzionali, più avanti riportata, si deducono gli elementi caratterizzanti la struttura per come più sopra descritta.

Il tutto, ovviamente, da ricondurre all'ordinarietà con il completamento dei lavori.

Quesito n. 2 *“provvedere, ove reso necessario dall'irregolare censimento catastale, ai necessari incombeni per l'accatastamento dei beni”.*

All'atto dell'incarico di consulenza, in data 28.01.2003, l'avv.

a nome della propria cliente CARICAL S.p.a., ha dichiarato di essere disponibile a sostenere le spese per l'accatastamento dell'immobile. Ciò risulta dal verbale di udienza a firma del G.E. in pari data. Pertanto, sono stati svolti tutti gli adempimenti per l'accatastamento dei beni oggetto di esecuzione immobiliare e le rettifiche resesi necessarie. In data 06/02/2004 veniva chiesta al G.E. una proroga di un mese, in caso di necessità per ritardi burocratici dell'Ufficio dell' Agenzia del Territorio, solo per gli adempimenti di accatastamento. La proroga veniva concessa in data 12/02/2004. (Allegato n. 55)

*E' da evidenziare il fatto che il corpo in ampliamento dell'albergo ricade, sia pure di poco (circa mq. 10), sul terreno di proprietà dello stesso sig.*

*e della moglie*

*Tale terreno confina con*

*l'albergo e ricade nel foglio 3 del Comune di Mangone, particella 493*

*anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare per la quota di proprietà del sig. Della particella 493 è stato eseguito il frazionamento .*

In data 19/02/2004 il tipo di frazionamento della particella 493, resosi necessario, per come più sopra detto, è stato depositato presso il Comune di Mangone e in data 24/02/2004 presso l'Agenzia del Territorio, ex UTE, di Cosenza ed è stato approvato in data 28/02/2004 determinando i seguenti nuovi numeri definitivi di particelle: 984 per la maggiore consistenza e 985 per la parte interessata dall'ampliamento dell'albergo (Allegato n. 47/A – Elaborati n. 2). In data 05/03/2004 il tipo mappale è stato depositato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ed è stato approvato in data 09/03/2004. Sono stati assegnati i seguenti, definitivi identificativi catastali all'albergo oggetto di esecuzione: Comune di Mangone, foglio 3, particelle 411 e 992. (Allegato n. 47 – Elaborati n. 4).

Va precisato che presso l'Agenzia del Territorio sarà accatastato l'immobile, geometricamente definito, con la categoria F4 – Fabbricato in fase di definizione – in quanto, allo stato attuale, lo stesso non è, ancora, ultimato. Non saranno, invece, depositate le piante dei singoli piani, quantunque geometricamente definite, rilevate e qui allegate (Allegato n. 47/B – N. 5 piante), poiché i lavori di ampliamento e ristrutturazione, per come già detto, non sono stati ultimati, mancando le rifiniture indicate e quantificate al successivo paragrafo 7.2.3. Pertanto, fino al completamento dei lavori e alla successiva agibilità del fabbricato, non è possibile depositare le piante e proporre all'Agenzia del Territorio, ex U.T.E., come è d'uopo, una rendita per il fabbricato stesso, destinato ad albergo che, al momento, quindi, non può essere censito.

Quesito n. 3 *“indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva”*

Non è stato individuato né accertato vincolo alcuno.

Quesito n. 4 *“accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della licenza edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle presumibili spese)”*

Con licenza di costruzione n. 4 del 20.03.1968, sono stati autorizzati alla Sig.ra \_\_\_\_\_ madre dell'attuale proprietario, i lavori per la costruzione di un complesso Albergo \_\_\_\_\_ in località Piano del Lago (Allegato n. 48). Con Concessione Edilizia n. 12 del 30.04.1985 (Allegato n. 49) il Sig. \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario, è stato autorizzato alla esecuzione dei lavori di costruzione di un “fabbricato a due piani in ampliamento ad un preesistente fabbricato a tre piani, nonché la sopraelevazione di un piano (tipo mansarda) del fabbricato esistente e strutture sportive: parcheggio-campo da tennis-campo ippico-recinzione-gradinata con retrostante muro di sostegno-stallaggio” in via Piano Lago sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 3 con i nn. 242 e 129 b. Il progetto relativo è stato presentato presso il Genio Civile di Cosenza il quale ha rilasciato autorizzazione prot. n. 7392 del 22.04.1985 (Allegato n. 50).

Si precisa che esiste discordanza tra la dicitura della concessione edilizia sopra citata e la dicitura del progetto visionato dal sottoscritto presso il

Comune di Mangone in copia conforme all'originale. Infatti il testo del progetto così recita: " Progetto per l' ampliamento e la ristrutturazione di un albergo in località Piano Lago – Ditta erede di

Quanto realizzato corrisponde,  
comunque, alla concessione edilizia salvo le difformità appresso descritte.

In data 01.03.1990, con prot. n. 493, il Comune di Mangone rilasciava al Sig. su sua richiesta del 16.01.1990, proroga di mesi dodici,  
con scadenza 01.03.1991, per l'ultimazione dei lavori (Allegato n. 51). In data 23.03.1991, con prot. n. 404, il Comune di Mangone rilasciava, sempre su richiesta del Sig. nuova proroga di mesi dodici a partire dal  
01.03.1991, per il completamento dei lavori (Allegato n. 52).

In data 02.05.1995, con delibera di Giunta Municipale n. 159, il Comune dava incarico a due Tecnici Ingegneri per la redazione di una perizia tecnica al fine di accertare la congruenza tra progetto approvato con concessione edilizia n. 12 del 30.04.1985 ed i lavori fin ad allora eseguiti (Allegato n. 53). I due Tecnici giuravano tale perizia presso la Pretura di Cosenza in data 02.12.1995 (Allegato n. 53/A). Essi nelle loro determinazioni, ed in risposta ai quesiti posti loro, individuavano delle difformità rispetto al progetto di ristrutturazione ed ampliamento di cui alla concessione edilizia già citata, nonché delle discordanze tra i vari elaborati del progetto originario attribuendo, quindi, tali difformità in parte ad imprecisioni ed in parte alle suddette discordanze progettuali. Gli stessi tecnici hanno, comunque, rilevato un aumento di superficie complessiva di mq. 146,00 circa. Dai rilievi eseguiti dal sottoscritto C.T.U., finalizzati all'accatastamento dell'immobile, è emerso che, oltre a tale aumento di superficie, in difformità, è stata eseguita la



costruzione di una scala antincendio, non autorizzata, per una superficie di circa mq. 97,00 complessivi, che va aggiunta a quella già determinata in difformità. Sono state, anche, rilevate variazioni nella distribuzione interna, ma senza aumento di superficie, e variazioni nella distribuzione e nel numero delle aperture esterne. Il sottoscritto non entra nel merito della problematica, contenuta nella sopradetta perizia, circa la possibile, o meno, concessione di proroga richiesta per il completamento dei lavori o la necessità di nuova concessione edilizia. Ma si limita a esprimere il parere che le difformità rilevate possono essere condonate alla luce del nuovo condono edilizio di cui all'art. 32 del Decreto Legge 30.09.2003 n. 269, convertito in legge il 24.11.2003, n. 326.

Per la sanatoria si presume occorra una spesa complessiva fra oneri concessori in acconto, oblazione e spese di €. 36.000 circa.

Quesito n. 5 “ *indicare se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti (p.es. sentenza di separazione n ... emessa dal tribunale di ... il .....; contratto di locazione registrato a... il...).* ”

Dai sopralluoghi è emerso che l'immobile è libero e, in questo momento, non agibile.

Quesito n. 6. “ *indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri* ”.

Non è stato possibile rilevare attraverso atti, presso il Comune, il vincolo alberghiero. Ma, atteso che l'immobile ha goduto, per quanto riferito dal proprietario, di finanziamenti regionali finalizzati alla costruzione di immobili

a scopo turistico per i quali ha dovuto iscrivere il vincolo alberghiero, che, a suo tempo, la Sig.ra ..... aveva ottenuto licenza di costruzione per un complesso Albergo- ..... e che aveva stipulato contratto di mutuo alberghiero con la Carical, non è esclusa l'esistenza di vincolo alberghiero avvalorata, anche, dall'attestazione dell'Ente Provinciale per il Turismo di Cosenza (Allegato n. 54) relativa alla ubicazione dell'albergo nel comprensorio turistico n. 7 del Comune di Mangone, nonché dall'accertamento della proprietà, a suo tempo, presentato all'Ufficio Tecnico Erariale per l'accatastamento della parte preesistente (Allegato n. 54/A). Non sono stati accertati vincoli di altro genere.

Quesito n. 7 *“determinare il valore del compendio, con l'indicazione del criterio di stima usato”.*

### **7.1 Considerazioni preliminari.**

Ordinariamente, per poter esprimere un giudizio di stima di beni, per quanto più possibile equo, è necessario, in via preliminare, verificarne la destinazione economica. Si procederà, quindi, a formare una scala di valori di beni simili a quello in oggetto e si inserirà il bene da stimare nella giusta posizione.

Nel caso in esame, la destinazione economica del bene oggetto di esecuzione immobiliare è quella di Albergo-Ristorante. Di seguito si procederà alla sua stima.

## 7.2 Stima dell' immobile costituente il complesso alberghiero denominato "Hotel"

### 7.2.1 Metodologia estimativa

Diversi possono essere i criteri di stima di un immobile con la destinazione di quello in esame, pur essendo, sempre, basati su metodi che tengono conto della "inseparabilità che esiste tra immobile e destinazione d'uso dello stesso" nella ipotesi di una "azienda" produttiva. Nel caso in esame, tenuto conto di quanto detto in precedenza, e cioè, che il complesso alberghiero è in via di ristrutturazione ed ampliamento, a lavori non ultimati, in stato di abbandono e, quindi, non produttivo da più tempo, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è proceduto con metodo sintetico basato sulla comparazione di dati. Un metodo che prende in considerazione i valori di redditività delle camere (singole, doppie, triple) di alberghi di cui si conosce il valore di mercato presenti nello stesso comune in cui è situato l'albergo oggetto di stima o nei comuni vicini. Fra gli alberghi rilevati si prende, quindi, in considerazione quello che maggiormente si avvicina per redditività a quello in esame. Una volta determinato il valore capitale (o valore in condizioni di ordinarietà) si procederà ad eventuali aggiunte o detrazioni derivanti dalle situazioni oggettive dello stato dei beni.

Va tenuto conto, anche, che l'immobile si presta ad agevoli trasformazioni quali: clinica, casa di riposo o altro. Questo, comunque, dopo la liberazione del vincolo alberghiero. Nelle vicinanze esiste un centro congressi, una ampia zona commerciale-industriale, un campo di calcio. A poca distanza esistono:



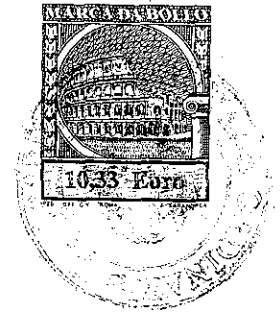
altre strutture sportive, scuole, uffici pubblici, negozi e supermercati nonché una zona di verde attrezzato.

### 7.2.2. Prezzi di mercato.

Da una indagine condotta sul mercato locale è risultato che i prezzi medi delle stanze di un albergo ad una stella sono: camera singola €. 26,00; camera doppia €. 40,00; camera tripla €. 53,00. Un albergo a due stelle pratica, invece, i seguenti prezzi: camera singola €. 33,00; camera doppia €. 49,00; camera tripla €. 66,00. In alberghi siffatti non esistono suites. Va, comunque, precisato che la tipologia dell'albergo da valutare non trova corrispondenza con quelli presenti in zona per le sue caratteristiche di gran lunga ad essi superiori. Infatti, se pristinato, l'albergo in esame può offrire servizi non possibili negli alberghi presi a comparazione (vedi piscina e, in caso di ripristino della concessione comunale, maneggio e campo da tennis) nonché un notevole confort per la presenza, come più sopra detto, di ampi spazi interni destinati ai passatempi, al relax ed alla socializzazione. Considerate, quindi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima si possono ritenere equi i seguenti valori medi di redditività (prezzi) delle singole camere:

- a) Camera singola €. 45,00;
- b) Camera doppia €. 75,00;
- c) Suite €. 100.

Poiché l'albergo non è provvisto di camere triple, viene assegnato il costo di cui sopra alla suite tipo, che è costituita da ingresso, ampio spazio per soggiorno con angolo colazione, stanza da letto doppia e bagno con doccia. Essa è predisposta per consentire, all'occorrenza, fino a quattro o cinque posti



letto. La tariffa per ogni tipo di camera è quella che si intende praticata ai clienti in condizioni ordinarie e che non tiene conto di eventuali riduzioni o offerte speciali che, pure, si possono verificare nel corso dell'anno. Tali prezzi sono, anche, confortati dalle indicazioni fornite dall'APT, Azienda di Promozione Turistica, dipendente dall'Assessorato Regionale al Turismo, che ha fornito i seguenti dati orientativi per due diversi hotel a tre stelle cui può essere assimilato quello in esame:

d) Camera ad un letto: costo € 45,00/50,00 oppure € 45,00/84,00

e) Camera a due letti: costo € 65,00/80,00 oppure € 65,00/99,00

f) Suite costo pari alla camera a due letti + 35% (max.)

### 7.2.3. Determinazione del valore di mercato dell'albergo.

L'hotel, secondo progetto di ristrutturazione ed ampliamento, è dotato di n. 3 camere singole, n. 28 camere doppie e n. 11 suites. Questo è il dato che si tiene presente e che costituisce la base di partenza per le valutazioni e, quindi, la determinazione del più probabile valore dell'immobile.

Con riferimento al testo di : "LA STIMA DEGLI IMMOBILI", edito da Flaccovio, vengono, innanzitutto determinati tre coefficienti di riduzione o di aumento, indicati con le lettere  $\delta$ ,  $\Delta$ ,  $\Omega$  con i criteri appresso descritti. Tali criteri sono basati sulla tipologia di: Comune, zona e albergo. L'analisi relativa al Comune riguarda: classificazione, residenza turistica, strutture ricettive ed attrattive, grandi infrastrutture. L'analisi della zona prende in considerazione: caratteristiche posizionali, caratteristiche funzionali, caratteristiche estetiche e caratteristiche sociali. L'analisi dell'albergo, infine, riguarda: aspetti funzionali ed aspetti estetici. I sopradetti coefficienti vengono dedotti dalle tabelle seguenti:

<b>CLASSIFICAZIONE COMUNE <math>\delta_1</math></b>	
<b>Rapporto tra non residenti e residenti in alta stagione</b>	<b>Coefficiente</b>
Sino al 10%	0,98
Dal 10% al 15%	1,00
Dal 16% al 25%	1,05
Dal 26% al 30%	1,08
Dal 36% al 50%	1,10
Dal 51% al 75%	1,15
Dal 76% al 100%	1,20
Oltre il 100%	1,30

Valore assunto  $\delta_1 = 0,98$

<b>RESIDENZA TURISTICA <math>\delta_2</math></b>	
<b>Rapporto tra posti letto residenziali ed alberghieri</b>	<b>Coefficiente</b>
Sino al 10%	1,10
Dal 10% al 15%	1,08
Dal 16% al 25%	1,06
Dal 26% al 30%	1,04
Dal 36% al 50%	1,02
Dal 51% al 75%	1,00
Dal 76% al 100%	0,95
Oltre il 100%	0,90

Valore assunto  $\delta_2 = 1,10$

<b>STRUTTURE RICETTIVE ED ATTRATTIVE <math>\delta_3</math></b>		
<b>Strutture</b>	<b>Classi di qualità</b>	<b>Coefficiente</b>
<b>Ricettive</b>		
Bar e caffè	Sino a 100 unità comm.fi	1,000

Ristoranti	Sino a 50 unità comm.li	1,000
Pizzerie	Sino a 80 unità comm.li	1,000
Gelaterie	Sino a 15 unità comm.li	1,000
Altri negozi	Sino a 700 unità comm.li	1,000
<b>Attrattive</b>		
Musei internazionali	Nessun museo	0,995
Musei nazionali	Nessun museo	0,990
Manifestazioni internazionali	Nessuna manifestazione	0,998
Manifestazioni nazionali	Nessuna manifestazione	0,995
Fiere nazionali ed internazionali	Fino a cinque fiere	1,000
Congressi	Fino a 10 congressi	1,000

Valore assunto  $\delta_3 = 0,978$  (prodotto dei coefficienti)

GRANDI INFRASTRUTTURE $\delta_4$		
Grande infrastruttura	Presenza	Assenza
Scalo portuale passeggeri		0,98
Porto turistico da diporto		1,00
Scalo aeroportuale passeggeri -Vicino	1,05	
Aeroporto per piccoli velivoli		1,00
Eliporto		1,00
Casello autostradale	1,01	
Passaggio strada statale	1,00	
Stazione ferroviaria	1,01	

Valore assunto  $\delta_4 = 1,05$  (prodotto dei coefficienti)

Moltiplicando tra loro i coefficienti  $\delta_1, \delta_2, \delta_3, \delta_4$ , si ottiene il coefficiente  $\delta$

generale e relativo al Comune che ospita l'albergo. Si ha:

$$\delta = 0,98 \times 1,10 \times 0,978 \times 1,05 = 1,107$$

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Delta_1$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
<b>CENTRALITA'</b> Crocevia cuore della zona o della via come riferimento per il calcolo della distanza	Tra km 1,01 ed 3,00	1,00
<b>VICINANZA</b> Elementi di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'albergo come riferimento per il calcolo della distanza	Tra mt. 500 e km 1,00	1,00

$\Delta_1 = 1,00$  (prodotto dei coefficienti)

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta_2$			
Funzione	Tipo	Presenza	Assenza
<b>POSITIVA</b> <i>A basso impatto ambientale</i>	<b>PRIMARIA</b>		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	<b>SECONDARIA</b>		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee autobus		1,00	
Stazione ferroviaria		1,05	
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di Polizia	1,03		



	<b>TERZIARIA</b>		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi		1,03	
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi			1,00
<b>NEGATIVA</b> <i>Ad alto o medio impatto ambientale</i>			
	<b>PRIMARIA</b>		
Tralicci elettrici		0,90	
Depuratori			1,00
Centrali di energia			1,00
Cimiteri			1,00
	<b>SECONDARIA</b>		
Binari ferroviari		0,90	
Aeroporti			1,00
Ospedali			1,00
Carceri			1,00
	<b>TERZIARIA</b>		
Discoteche			1,00
Stadio		0,90	
Industrie		0,85	

$\Delta_2 = 0,888$  (Prodotto dei coefficienti)

<b>ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Delta_3</math></b>		
Caratteristica o proprietà estetica	Presenza	Assenza
<b>DI VISUALE</b>		
Elemento naturale predominante		1,00
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
<b>DI FRUIZIONE DIRETTA</b>		
Parco o verde fruibile nella zona		
Scorci caratteristici ambientali	1,05	
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,00

$\Delta_3 = 1,084$  (prodotto dei coefficienti)

**ZONA: CARATTERISTICHE SOCIALI  $\Delta_4$** 

Il coefficiente sociale della zona è determinato dal rapporto tra l'andamento % dei reati e l'andamento % degli abitanti.

Coefficiente assunto:  $\Delta_4 = 1,00$

Dal prodotto dei coefficienti di cui sopra si ottiene il coefficiente generale  $\Delta$  della zona e cioè:

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,00 \times 0,888 \times 1,084 \times 1,00 = 0,963$$

**ALBERGO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI  $\Omega_1$** 

	Presenza	Assenza
Portineria (solo reception con camera annessa)	1,010	
Custodia valori: prevista con unica cassaforte	1,005	
Colazione in sala riservata	1,020	
Bar	1,010	
Ristorante	1,010	
Centralino telefonico automatico previsto	1,000	
Lavanderia : prevista	1,008	
Pulizia scarpe: prevista automatica	1,004	
Bagni in ogni camera	1,001	
Acqua calda 24h su 24	1,000	
Aria condizionata 24h su 24	1,001	
Ascensore	1,000	
TV: prevista satellitare	1,002	
Sveglia: prevista automatica	1,001	
Telefono in camera: previsto	1,000	
Locali personale riservati e divisi		1,000
Sauna		1,000
Sala lettura	1,003	
Sala giochi	1,002	
Discoteca-piano bar-sala da ballo	1,010	

Sala congressi fino a 300 posti	1,120	
Accesso disabili	1,005	
Montavivande		1,000
Parcheggi. n. 1 per ogni camera		0,950

$$\Omega_1 = 1,166 \text{ (Prodotto dei coefficienti)}$$

ALBERGO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega_2$			
Caratteristiche	Brutta	Normale	Bella
Hall reception		1,00	
Porte camere		1,00	
Tinte e decori: previsti			1,05
Pavimentazioni			1,10
Piastrelle pareti w.c.			1,03
Arredamento camere: previsto		1,00	
Arredamento hall: previsto			1,04
Finestre			1,02
Tendaggi: previsti		1,00	
Biancheria: prevista			1,01
Altre componenti			1,05

$$\text{Coefficiente assunto } \Omega_2 = 1,338 \text{ (Prodotto dei coefficienti)}$$

Il coefficiente generale relativo all'albergo è dato dal prodotto dei due coefficienti sopra determinati e cioè:

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 = 1,166 \times 1,338 = 1,560$$

E' possibile, a questo punto, determinare il coefficiente K di deprezzamento o rivalutazione con la formula:

$$K = \delta \times \Delta \times \Omega = 1,107 \times 0,963 \times 1,560 = 1,663$$



Il valore dell'albergo base si ottiene, quindi, con la formula:

$$H_b = (P_{c1} \cdot n_1 + P_{c2} \cdot n_2 + P_{c3} \cdot n_3) \cdot 500$$

Con :  $P_{c1}$  prezzo camera singola ed  $n_1$  numero

$P_{c2}$  prezzo camera doppia ed  $n_2$  numero

$P_{c3}$  prezzo suite ed  $n_3$  numero

L'hotel, nel progetto di ristrutturazione ed ampliamento, non prevede espressamente camere singole, poiché, all'occorrenza, possono essere utilizzate allo scopo quelle doppie. Tuttavia, dalle misurazioni effettuate, almeno tre stanze, per le loro dimensioni, possono ritenersi singole, quantunque predisposte per stanze a due letti. Per cui, a lavori ultimati, l'albergo può usufruire di n. 3 stanze singole, n. 28 stanze doppie e n. 11 suites. Quindi, tenuti presenti i prezzi medi più sopra indicati per ciascun tipo di camera, si ha:

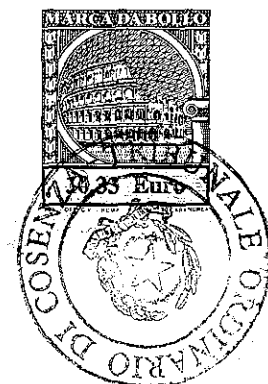
$$H_b = (3 \times 45 + 28 \times 76 + 11 \times 100) \times 500 = \text{€ } 1.681.500,00$$

Ed, allora, il valore più probabile dell'albergo è dato da:

$$H_r = H_b \cdot K = 1.681.500,00 \times 1,663 = \text{€ } 2.796.334,00$$

Con  $H_r$  = valore reale.

Tenuto conto, per quanto più sopra detto, che l'albergo, in fase di ristrutturazione ed ampliamento, non è stato, ancora, completato e che mancano una serie di lavori, che dovranno essere eseguiti, nonché gli arredamenti e le attrezzature per ricondurre all'ordinarietà lo stesso, vengono appresso determinati i costi da sostenere per tali lavori ed il loro importo totale verrà detratto dal valore reale prima ottenuto.



I lavori di completamento possono essere indicati come appresso e sommariamente quantificati:

1) LAVORI INTERNI -

- revisione, ripristino e completamento dell'impianto di condizionamento	€.	20.000,00
- revisione, ripristino e completamento impianto elettrico	"	18.000,00
- ripristino di alcune parti di pavimento in cotto	"	2.000,00
- ripristino di alcune parti di intonaco	"	2.000,00
- realizzazione delle controsoffittature ove necessario	"	12.000,00
- tinteggiature di tutti i locali	"	32.000,00
- sanitari e rubinetteria	"	40.000,00
- revisione, ripristino e montaggio di infissi interni ed esterni	"	5.000,00
- ascensore	"	25.000,00
- arredamenti ed attrezzature	"	490.000,00

2) LAVORI ESTERNI:

- rifacimento della piscina e sistemazione pavimentazione	€.	16.000,00
- recinzione	"	6.000,00
- sistemazione marciapiedi esistenti	"	3.000,00
- completamento scala esterna antincendio	"	12.000,00
- sistemazione e ripristino grondaie e discendenti	"	3.000,00
- opere varie di rifinitura	"	4.000,00
- pulizia generale	"	2.000,00

**TOTALE LAVORI DI COMPLETAMENTO €.** 692.000,00

Il definitivo e più probabile valore di mercato dell'albergo è, dunque:

$$Ha = Hr - Lc - Sc = 2.796.334,00 - 692.000,00 - 36.000 = €. 2.068.334,00$$

Con :  $H_a$  = valore albergo allo stato attuale;  $H_r$  = valore reale;  $L_c$  = lavori di completamento;  $S_c$  = spese presunte per condono edilizio

Va precisato che nella valutazione non si è tenuto conto di quanto realizzato sul terreno comunale.

L'importo previsto per arredamento ed attrezzature è stato valutato, sia con considerazioni di presunti costi di mercato sia, e soprattutto, con riferimento al già citato testo STIMA DEGLI IMMOBILI di da cui è stata desunta ed applicata la seguente formula pratica:

$$I_{sa} = [(20n_1 + 23n_2 + 25n_3) \times 516,00]$$

Con:  $I_{sa}$  = incidenza media strutture alberghiere

$n_1$  = numero camere singole

$n_2$  = numero camere doppie

$n_3$  = numero delle suites

L'operazione ha un suo fondamento pratico consistente nello scorporare dal valore globale un certo importo per camera ( i coefficienti che compaiono prima del numero delle camere). Il totale importo, per tutte le camere, costituisce la quota media di incidenza in strutture alberghiere, quindi, aziendali che esse assorbono.

Nel caso in esame, dunque, si ha:

$$I_{sa} = [(20 \times 3 + 23 \times 28 + 25 \times 11) \times 516,00] = \text{€ } 505.164,00$$

Tenuto conto che una certa quantità di elementi di arredamento sono presenti ed accatastati in albergo e che possono essere riutilizzati previo pulizia e sistemazione, si è assunto, per tale incidenza, l'importo di € 490.000,00.

Si ha, quindi:

**Valore di mercato dell'albergo = € 2.068.334,00**

Quesito n. 8 *“verificare la vendibilità in uno o più lotti: in tale caso, indicare i vari lotti con i relativi prezzi base ed i corretti identificativi catastali”*

Il complesso alberghiero, denominato “Hotel \_\_\_\_\_” oggetto di esecuzione immobiliare, per le sue caratteristiche e per tutte le considerazioni sopra riportate, non può che essere considerato un unico lotto. Esso, per l’avvenuta registrazione del nuovo tipo mappale da parte dell’Agenzia del Territorio, è identificato in catasto al foglio 3 del Comune di Mangone (CS), particelle n. 411 e n. 992 intestate a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

**PREZZO BASE € 2.068.334,00**

Quesito n. 9 *“valutare, nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, l’agevole divisibilità in natura del/i cespiti/i, predisponendo all’uopo un progetto di separazione in natura delle medesime quote”.*

Non è emerso, nel corso dei sopralluoghi, dalle informazioni assunte e dalle ricerche eseguite, l’esistenza di quote immobiliari indivise pignorate per l’albergo oggetto di esecuzione immobiliare.

**IN CONCLUSIONE:**

Alla luce di quanto sopra, il valore dell’ immobile oggetto di valutazione ha il seguente, PIU’ PROBABILE, VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE:

IMMOBILE	VALORE (Euro)
Complesso alberghiero denominato “HOTEL _____”, sito in Comune di Mangone (CS)	<b>2.068.334,00</b>

Appare opportuno che il prezzo base dell’immobile denominato “Hotel \_\_\_\_\_”, così come sopra determinato, ed il prezzo base della quota \_\_\_\_\_

che il Sig. \_\_\_\_\_ vanta sul terreno limitrofo all'Hotel, identificato nel foglio 3 del Comune di Mangone, particelle 984 e 985 (ex 493), che egli possiede in comproprietà con la moglie \_\_\_\_\_ quota anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare con procedura n. 208/99, vengano accorpati per un'unica vendita. Il prezzo base di tale quota é stato determinato con altra relazione di consulenza tecnica depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 04/03/2004.

Cosenza, li 10.03.2004

IL C.T.U.  
dott. ing. Giuseppe Gallo

**ALLEGATI:**

Alla presente relazione vengono allegati:

- Allegato 1 : Aerofotogrammetria con evidenziato il complesso alberghiero denominato "Hotel \_\_\_\_\_ sito in Mangone – alla località Piano Lago;
- Allegato 1/A : Planimetria catastale originaria;
- Allegato 1/B : Planimetria catastale dopo inserimento del tipo mappale originario avvenuto su richiesta il 30/01/2004;
- Allegato 2 : Richiesta di proroga;
- Allegato 3 : Richiesta ed autorizzazione per ausiliario;
- Allegato 4 : Verbale di sopralluogo n. 1;
- Allegato 5: Verbale di sopralluogo n. 2;



- Allegato 6: Verbale di sopralluogo n. 3;
- Allegato 7: Verbale di sopralluogo n. 4;
- Allegato 8: Verbale di sopralluogo n. 5;
- Allegato 9: Verbale di sopralluogo n. 6;
- Allegato 10: Verbale di sopralluogo n. 7;
- Allegato 11: Verbale di sopralluogo n. 8;
- Allegato 12: Verbale di sopralluogo n. 9;
- Allegato 13: Verbale di sopralluogo n. 10;
- Allegato 14: Lettera di prima convocazione Sig.
- Allegato 15: Ricevuta di ritorno Sig.
- Allegato 16: Lettera di prima convocazione Avv. per Monte dei  
Paschi di Siena;
- Allegato 17: Ricevuta di ritorno Avv.
- Allegato 18: Lettera di prima convocazione Avv.
- Allegato 19: Ricevuta di ritorno Avv.
- Allegato 20: Lettera di prima convocazione Avv. per CARICAL  
S.p.A.;
- Allegato 21: Ricevuta di ritorno Avv.
- Allegato 22: Lettera di seconda convocazione Sig.
- Allegato 23: Ricevuta di ritorno Sig.
- Allegato 24: Lettera di seconda convocazione Avv. per Monte  
dei Paschi di Siena;
- Allegato 25: Ricevuta di ritorno Avv.

- Allegato 26: Lettera di seconda convocazione Avv. \_\_\_\_\_ per eredi
- Allegato 27: Ricevuta di ritorno Avv.
- Allegato 28: Lettera di seconda convocazione Avv. \_\_\_\_\_ per  
CARICAL S.p.A.;
- Allegato 29: Ricevuta di ritorno Avv.
- Allegato 30: Lettera di quinta convocazione Sig.
- Allegato 31: Ricevuta di ritorno Sig.
- Allegato 32: Lettera di quinta convocazione Avv. \_\_\_\_\_ per Monte dei  
Paschi di Siena;
- Allegato 33: Ricevuta di ritorno Avv. Perciavalle;
- Allegato 34: Lettera di quinta convocazione Avv. \_\_\_\_\_ per eredi
- Allegato 35: Ricevuta di ritorno avv.
- Allegato 36: Lettera di quinta convocazione Avv. \_\_\_\_\_ per CARICAL  
S.p.A.;
- Allegato 37: Ricevuta di ritorno Avv.
- Allegato 38: Copia telegramma al Sig. \_\_\_\_\_ del 19/11/2003;
- Allegato 39: Richiesta atto di successione all' Ufficio del Registro;
- Allegato 39/A: Copia atto di successione;
- Allegato 39/B: Copia verbale di rinuncia all'eredità;
- Allegato 40: Visura catastale terreno del 30/12/2003;
- Allegato 40/A: Visura catastale terreno del 02/02/2004;
- Allegato 41: Visura catastale fabbricato del 10/10/2003;
- Allegato 41/A: Visura catastale fabbricato del 10/10/2003;

- Allegato 42: Visura catastale fabbricato del 30/12/2003;
- Allegato 42/A: Visura catastale fabbricato del 02/02/2004;
- Allegato 43: N. 15 fotografie interno albergo;
- Allegato 44: N. 16 fotografie esterno albergo;
- Allegato 45: Delibera di Giunta Municipale per concessione terreno in fitto;
- Allegato 46: Lettera del Sindaco per recesso e decadenza;
- Allegato 47: Tipo mappale albergo dopo l'ampliamento;
- Allegato 47/A: Tipo di frazionamento della particella n. 493;
- Allegato 47/B: Piante dei vari piani dell'albergo;
- Allegato 48: Autorizzazione a costruire n. 4 del 20/03/1968;
- Allegato 49: Concessione edilizia n. 12 del 30/04/1985;
- Allegato 50: Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza n. 7392 del 22/04/1985;
- Allegato 51: Proroga concessione edilizia 12/85 prot. 493 del 01/03/1990;
- Allegato 52: Proroga concessione edilizia 12/85 prot. n. 404 del 23/03/1991;
- Allegato 53: Copia delibera di incarico per perizia tecnica;
- Allegato 54: Attestato Ente Provinciale per il Turismo;
- Allegato 55: Richiesta e concessione proroga per accatastamento.

Cosenza, li 10/03/2004

Il C.T.U.

dott. ing. Giuseppe Gallo

