

## **TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

---

OGGETTO: **UFFICIO FALLIMENTARE R. CONC. PREV. N.  
3/2017**

GIUDICE DELEGATO: **dott.ssa ADELE FORESTA**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **dott.ssa CHIARA PUTERI**

ESPERTI ESTIMATORI: **dott.ssa ROSALBA VENTURA**

**e ing. OTTAVIANO FERRIERI**



---

## *INTEGRAZIONE "DOMANDA GIUDIZIALE"*

---

Giorno 27/02/2020, i sottoscritti: dott.ssa Rosalba Ventura, iscritta all'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Lamezia Terme al N. 85 ed al registro dei revisori contabili al N. 82630, con studio in Lamezia Terme, corso G. Nicotera N. 193 e ing. Ottaviano Ferrieri, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 1883, con studio tecnico in via Mario Paola, vico I, 11 - 88046 Lamezia Terme (CZ), erano raggiunti da pec proveniente dal commissario giudiziale, dott.ssa Chiara Puteri, la quale, evidenziava l'assenza della "domanda giudiziale" (per come si specificherà a seguire - ndr) tra le formalità riportate nella relazione deposita agli atti.

Trattasi, nello specifico, della "domanda giudiziale" annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza - Agenzia

delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/12/2003, R.G. N. 31650, R.P. N. 23428, autorizzata dal Tribunale di Cosenza, il 05/04/2002, rep. N. 620.

La suddetta nota reca le seguenti informazioni peculiari:

**Unità negoziale N° 1**

Immobile 1) Comune G317 – Paola (CS), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 227, Natura T - "Terreno", Località Chiatamonte Castagna;

Immobile 2) Comune G317 – Paola (CS), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 228, Natura T - "Terreno", Località Chiatamonte Castagna;

Immobile 3) Comune G317 – Paola (CS), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 137, Natura T - "Terreno", Località Chiatamonte Castagna;

Immobile 4) Comune G317 – Paola (CS), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 74, Natura T - "Terreno", Località Chiatamonte Castagna;

**A FAVORE di:**

1) [REDACTED]  
[REDACTED]

**CONTRO:**

1) [REDACTED]

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Altri prospetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

La società [REDACTED] con contratto preliminare di compravendita ha promesso di vendere al [REDACTED] che ha promesso di acquistare la porzione immobiliare di

fabbricato, insistenti sui suddetti terreni si ti in agro del Comune di Paola, località Chiatamonte-Castagna confinanti a Sud con Torrente Casale ad Ovest con rilevato ferroviario linea Napoli-Reggio Calabria e proprietà Arlia, e posta nel realizzando complesso residenziale denominato [REDACTED] costituita da due stanze ed accessori contraddistinta con l'interno 16 del fabbricato B, primo piano.

Gli scriventi, senza volersi in alcun modo giustificare, rappresentano che durante l'istruzione della perizia agli atti hanno eseguito sia le ispezioni per "soggetto" che, soprattutto, le ispezione "per immobile"; in particolare per il bene: "Comune di Paola, foglio 26, particella 74", ma inspiegabilmente tale formalità non è comparsa.

**Bisogna, altresì, precisare che la suddetta "domanda giudiziale" non è opponibile**, in quanto è stata trascritta successivamente alla compravendita del 30 luglio 2003, rep. N. 55209, raccolta N. 6637 a rogito del notaio Gianluca Perrella, registrata a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2804, serie 1V trascritta a Cosenza il 18/08/2003 al N. 20193 R.G. e N. 15668 R.P., con la quale la società [REDACTED] per cambio di denominazione sociale del 23 luglio 2007, innanzi al notaio Gianluca Perrella, rep. N. 84135, raccolta N. 13498) acquisiva i cespiti facenti parte del villaggio turistico denominato [REDACTED] sito nel Comune di Paola, alla Contrada Castagnaro distinti al catasto del Comune di Paola con i seguenti estremi: - foglio 26 particella 74 sub 1, Contrada Castagnaro, Z.C. 1<sup>^</sup>, categoria D/2, piano T-1<sup>o</sup>, R.C. Euro 18.623,44; - foglio 26 particella 74 sub 2, Contrada Castagnaro, Z.C. 1<sup>^</sup>, categoria D/2, piano T-1<sup>o</sup>, R.C. Euro 24.025,57; - foglio 26 particella 74 sub 4, Contrada Castagnaro, Z.C. 1<sup>^</sup>, Categoria D/2, piano T-1<sup>o</sup>, R.C. Euro

3.119,40; - foglio 26 particella 74 ente urbano, mq 97.712.

Non solo ma la summenzionata "domanda giudiziale" è stata trascritta contro la società [REDACTED] la quale aveva ceduto i beni molto prima della trascrizione di detta formalità, ossia aveva alienato alla società [REDACTED] (che avrebbe poi ceduto alla società [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio R. Scornajenghi, in data 28 giugno 2001 rep. N. 49918, trascritto a Cosenza in data 12 luglio 2001 ai n.ri 15097 R.G. e 11808 R.P.. e per atto di compravendita per medesimo notaio R. Scornajenghi, in data 3 giugno 2002, rep. N. 52340, trascritto a Cosenza in data 11 giugno 2002 a n.ri 12602 R.G. e 9884 R.P..

In considerazione dell'esistenza della suddetta "domanda giudiziale", la descrizione del lotto è così modificata:

## **LOTTO UNICO**

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un complesso turistico-ricettivo-alberghiero, denominato [REDACTED] ubicato in località Chiatamone – Castagnaro, via Agave nel Comune di Paola in Provincia di Cosenza. L'accesso al complesso edilizio, si esplica dai due cancelli metallici, veicolare e pedonale, che aprono su via Agave la quale conduce, altresì, alla sovrastante Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore che dista solo poche centinaia di metri. L'accesso al mare, dal [REDACTED] si esplica mediante un sottopassaggio "pubblico", denominato via Plimenzi che conduce direttamente sulla "zona Pennelli" e, quindi, alla battigia. L'area occupata dal complesso è estesa 10 ettari (precisamente 101.026 mq) ricade secondo quanto previsto nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Calabria N. 1068 del 22/08/1986 e successive modifiche ed integrazioni, in "zona TC, terziaria per

campeggi”, tranne per l’area in cui insistono i depuratori, settore Sud-Ovest, che è individuata come “zona E3, di riqualificazione e tutela ambientale”, la cui disciplina urbanistica è contenuta nell’art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. L’area, come accennato, oltre che di strutture ricettive alberghiere (bungalow, appartamenti mono/bi/trilocali) è dotata di area camping ed attrezzature sportive, nonché di bar, ristorante, mini market, anfiteatro, reception, uffici, lavanderia, depositi ed altri servizi; inoltre, completano il complesso turistico-ricettivo gli arredi e le attrezzature dettagliatamente descritte nella presente perizia.

**Composizione:** il complesso Turistico alberghiero [REDACTED] è composto da svariati manufatti con diverse destinazioni d’uso distribuiti su dieci ettari di terreno con giacitura Est-Ovest e in dolce declivio (dal mare verso l’entroterra), i collegamenti interni sono garantiti da strade asfaltate carrabili, percorsi pedonali, scale di collegamento trasversali e ampi spazi a verde di contorno con alberi ad alto fusto e specie floreali locali. Si espongono, a seguire, i differenti “blocchi edilizi” identificati ricalcando la nomenclatura catastale: **Blocco A1 (Unità ricettive)** zona Nord- Est del complesso, 5 Appartamenti bilocali su due piani con scala interna, circondato da cortile esterno pavimentato. Cabina Enel adiacente. **Blocco A2 (Locale Booking)** estremo Sud nei pressi dell’accesso da via Agave, locale abusivo, composto da 3 stanze uso ufficio booking e 1 bagno, è stato rilevato, altresì, un avanzamento di 1 stanza. **Blocco B1 (Unità ricettive - Bungalow)** Area ad Est del compendio, 28 bilocali, composti da cucina, stanza da letto e bagno, hanno tutti una piccola pertinenza esterna. **Reception Bungalow** locale abusivo, nei pressi dei bungalow, parzialmente rivestito in legno, accessibile mediante scala esterna rivestita in pietra locale. **Blocco C1 (Unità ricettive)** area a Nord del compendio, contano in totale 24 appartamenti bilocali, suddivisi in 3 fabbricati, 2

sullo stesso livello planimetrico, 1 ad un livello più alto; ospitanti 8 appartamenti bilocali (4 per piano). **Blocco C2 (Unità ricettive)** zona Nord – Est del villaggio, 42 alloggi modalità “albergo”, gli appartamenti sono dislocati su di un unico piano e hanno una conformazione specchiata, composti unicamente da 1 camera da letto posta all’ingresso e bagno, sono dotati di un piccolo spazio di pertinenza antistante dal quale si accede al bene. **Blocco C3 (Unità ricettive)** zona centrale del camping, 16 appartamenti bilocali, 8 per piano, distribuito su 2 livelli. **Blocco C4 (Unità ricettive)** estremo Sud del compendio, 12 appartamenti bilocali, 6 per piano, presentano una diversa aggregazione dei “moduli”, la sagoma finale del fabbricato è arcuata, conferita dal corpo scale di forma e dimensione differente rispetto quello degli altri edifici. Al primo piano sono collocati gli alloggi connessi da un pianerottolo che permette l’accesso a 2 appartamenti disposti frontalmente. Lo spazio che si crea dall’ingombro del corpo scala, al piano terreno, è adibito a piccolo spazio a verde. **Blocco C5 (Unità ricettive)**, zona Sud del compendio, 5 appartamenti trilocali, di dimensioni maggiori rispetto quelli finora descritti; sono, infatti, composti da cucina, 2 camere da letto e bagno, si accede mediante uno spazio di pertinenza antistante che funge da “corridoio”. Anche se il blocco appartiene al primo impianto è, comunque, ben mantenuto. Sono presenti tutti i comfort, quali tv al plasma, condizionatore, frigorifero, etc. **Blocco C6 (Unità ricettive)** zona centrale del villaggio, nello stesso stabile del Market (specchiato) 6 appartamenti monolocali, fruibili con la modalità “albergo”, costituiti da una camera da letto, zona ingresso ed un bagno; gli alloggi si affacciano sul mare, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno pavimentato ma non coperto. **Blocco C7 (Unità ricettive)** zona Centro Sud del camping, 24 appartamenti bilocali, distribuiti su 2 piani, 6 appartamenti per piano, il blocco è formato da 2 corpi aggregati in linea retta, sullo stesso livello planimetrico. **Blocco C8 (Unità ricettive)** 16 appartamenti bilocali, zona Centro Sud del camping, stesse fattezze



del blocco C1 anzi descritto, i “blocchi” ospitano 8 appartamenti bilocali ciascuno, su 2 piani, 4 per piano, distribuiti in 2 fabbricati, a differente livello planimetrico e separati dal blocco C7. **Blocco C9 (Unità ricettive)** zona Sud, 23 appartamenti totali, piano terreno 13 appartamenti di cui 8 sono fruibili con la modalità “albergo” (non sono dotati, infatti, della cucina) e sono dislocati sul versante Est della stecca, mentre gli altri 5 appartamenti monolocali (specchiati) si collocano nella porzione Ovest. Gli 8 appartamenti del versante Est (PT), sono composti da camera da letto e bagno, di dimensioni di poco differenti tra loro, ma con distribuzione simile. I 5 appartamenti, posizionati alle spalle dei quelli appena descritti, sono costituiti da una stanza da letto, un piccolo angolo cottura e un bagno, vi si accede da uno spazio di pertinenza esterno mediante una porta finestra in alluminio, tali beni sono utilizzati come alloggi dei dipendenti. Tramite una scala esterna in cemento armato a 2 rampe, si raggiunge il livello superiore in cui sono ubicati i restanti 10 appartamenti monolocali mansardati, composti da una stanza da letto, una cucina ed un bagno, al termine del corridoio, è presente un ripostiglio. **Blocco C10 (Unità ricettive)**, zona centro-Sud posizionato nei pressi degli alloggi prima descritti C8 e C7, ha le stesse caratteristiche formali del fabbricato C3 e, pertanto, costituito da 16 appartamenti monolocali, 8 per piano distribuiti su 2 livelli (piano terra e primo). **Blocco C11 (Reception PT - Unità ricettive PI)** zona Sud, nei pressi dell'accesso principale al villaggio, corpo dalla pianta abbastanza regolare, si compone di 2 livelli, al piano terra è ubicata la reception ed alcuni locali adibiti a deposito, mentre al piano primo, accessibile per altro da un ingresso direttamente a livello, sono dislocati 2 appartamenti: 1 monocale ed un trilocale. Gli appartamenti sono dotati di ingresso, cucina e bagno ma risultano in disuso, infatti, pur avendo buone finiture, sono utilizzati come deposito occupati per la quasi totalità da complementi di arredo quali materassi e varia mobilia. **Blocco C12 (Unità ricettive)**, zona Sud Ovest, 10 appartamenti trilocali, di ampie dimensioni

ad un solo piano, costituiti da una piccola area di ingresso all'esterno, una cucina, un bagno con lucernario in sommità e 2 camere da letto, sul tetto sono posizionati impianti fotovoltaici, 2 di questi appartamenti sono abusivi in quanto costruiti in assenza di titoli abilitativo. **Blocco D1 (Minimarket)**, zona centrale del Villaggio, si accede mediante 2 porte vetrate, internamente presenta uno spazio completamente aperto ad eccezione dell'ultima porzione in cui è presente un servizio igienico, tale ambiente è separato dalla zona acquisti mediante scaffalature amovibili ed attrezzato con ripiani disposti nel senso della lunghezza. **F. 26, P. 754, S. 8 (Unità ricettive)**, Zona Est, il bilocale, è contenuto in una "stecca" di appartamenti a maggiore consistenza facente parte del complesso turistico fino al 16/12/2003; formato da una cucina, una stanza da letto ed un bagno, inoltre, possiede uno spazio di pertinenza di accesso ed uno sul retro di esigue dimensioni, pavimentati entrambi. Al momento del sopralluogo, il bene risultava in un leggero stato di abbandono. **Blocco M1 (Unità ricettive)**, zona Nord, 14 appartamenti bilocali, distribuiti in un unico piano adiacente ai blocchi C1. L'accesso agli alloggi, avviene mediante alcune piccole rampe poste a cadenza ogni 2 moduli base. Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati al Permesso di Costruire N. 13510/06, del 11/02/2009, è emerso che non sono state costruite né le scale che permettevano di raggiungere il piano primo terrazzato, né le pensiline a copertura delle stesse. **Blocco N1 (Unità ricettive)**, zona Centro Ovest, 4 trilocali formati da cucina, bagno e 2 camere da letto. La struttura è completamente abusiva. **Blocco N2 (Locale inverter)** collocato in un piccolo fabbricato adiacente al fabbricato C12. **Blocco N3 (Unità ricettive)**, zona centrale, 2 alloggi, "modalità albergo" con tetto a 2 falde, è costituito da 2 camere da letto ed un bagno, si accede mediante uno spazio esterno costituito da un piccolo terrazzino di pertinenza. Buone rifiniture e arredi moderni di media fattura, sono dotate di televisore al plasma, i servizi igienici sono forniti di tutti i comfort, doccia spaziosa con box e



sanitari nuovi e funzionali. Il manufatto è abusivo. **Blocco N4 (Lavanderia)**, zona centrale in prossimità del blocco N3, ospita i locali lavanderia, ha dimensioni sia in pianta che in altezza particolarmente ridotte, ha copertura ad una falda, suddiviso internamente in due locali con pareti provvisorie costituite da pannelli di cartongesso, esternamente, presenta un'unica porta d'accesso in legno, mentre il rimanente vano risulta aperto all'esterno, manufatto abusivo. **Blocco N5 (Chiosco foto)**, piccolo manufatto in materiale ligneo adiacente al ristorante. **Blocco G1 (Ristorante)**, settore Nord – Ovest, composto da un'area adibita alla ristorazione vera e propria, bar e tettoie esterne alcune aperte, altri ambienti sono creati artatamente con l'ausilio di sistemi amovibili di teli in plastica che permettono sia l'illuminazione che la delimitazione dello spazio esterno. La zona è dotata, inoltre, di tutte le attrezzature necessarie per il servizio, cucine, forni, celle frigorifere e aree dispensa. Esternamente è posizionato un altro deposito e un locale interamente adibito a cella; sono presenti, altresì, 2 locali servizi fruibili dall'esterno. Nella zona Nord – Ovest è ubicata la **piscina a forma circolare irregolare**, costituita da tre ampie vasche a differenti profondità, l'area è dotata di servizi igienici con docce all'aperto; vi sono ancora una serie di gazebo in legno di diverse dimensioni. Al di sotto del piano di calpestio, ad un livello interrato, è collocato il **locale tecnico della piscina**; di ampie dimensioni. Adiacente alla zona si colloca l'**anfiteatro -F1**, esso è composto da uno spazio, a forma irregolare coperto, utilizzato come area deposito e di utilità per l'anfiteatro, è presente un palco profondo 6 m circondato da una platea di forma semicircolare; nel medesimo settore, spostandosi verso Sud ma sempre in continuità con l'area appena descritta, si incontra un **parco giochi**, con diversive attrezzature per lo svago dei bambini di differenti materiali, soprattutto legno e plastica, vi sono, inoltre, alcuni alberi e panchine, lo spazio è circondato da un lato da una siepe di media altezza che ne determina il confine con la via interna. L'area verso ponente, nella zona centrale,

è dedicata alle attrezzature sportive, sono presenti infatti 2 campi da tennis, un campo da calcetto, due campi da basket, un campo di beach volley ed uno di bocce, l'area è ben curata ed illuminata. Più in basso, nella porzione centrale, a Sud – Ovest, si trova l'area di sosta camper, nella fascia, ben attrezzata, sono presenti diverse postazioni per il posizionamento degli autocaravan, il luogo è circondato da alberi ad alto fusto, in maggioranza pioppi, che garantiscono una piacevole frescura; sono presenti inoltre dei box doccia e un'area per la manutenzione dei mezzi (scarico e lavaggio), nello stesso settore, è ubicato, precisamente nell'estremo Sud - Ovest, l'impianto di depurazione. Sono presenti, inoltre, nella stessa zona, 2 fabbricati, il primo è utilizzato come struttura per deposito di materiale - O1: il bene, di ampia metratura, è costituito da un unico piano e suddiviso in 3 locali con accesso separato, all'esterno sono presenti docce e lavabi, probabilmente ad utilizzo dei campeggiatori. Proseguendo sulla stessa via, si incontra un altro locale che rappresenta la Reception camper – O2 - la "casetta" ad un unico piano, è di materiale ligneo con copertura a falde a 2 spioventi, ha un portico coperto sul fronte principale ed è costituita all'interno da 2 stanze, una adibita appunto a reception e l'altra utilizzata come deposito, in riferimento a tali 2 beni (O1 ed O2), pur figurando nell'estratto di mappa catastale, non sono state reperite concessioni urbanistiche, pertanto risultano completamente abusivi. Proseguendo verso Est, sulla stessa strada, contornata da alberi ad alto fusto, che consentono un percorso ombreggiato, e da macchie fiorite di cespugli di oleandro rosa, si incontra un'area deputata alla raccolta e deposito dei rifiuti. Lo spazio, risulta ben isolato dal resto del camping essendo stato recintato con arelle in canna di bambù molto fitta fino all'altezza di 2 m. L'elenco dei beni mobili è stato stilato con riferimento al "contratto di locazione alberghiera" intercorso [REDACTED] il 21 aprile 2015 e verificato, a campione, durante i sopralluoghi e le visite al villaggio.

**Proprietà:** La proprietà del complesso immobiliare spetta, esclusivamente, alla società

[REDACTED]

[REDACTED] con amministratore unico [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1.

**Possesso:** Il complesso immobiliare investigato è locato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Paola (CS), via Agave,

[REDACTED] in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante, [REDACTED] “Contratto di locazione alberghiera”

redatto con scrittura privata del 20/04/2015 della durata di anni 9 (con possibilità di rinnovo per uguale periodo) e registrato presso l’Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Lamezia Terme il 21/04/2015, al N. 634-serie 3I, con un canone annuo minimo stabilito in € 225.000,00 (ovvero, almeno pari al 15% del fatturato).

**Provenienza del bene:** Foglio 26, Particella 755, Sub. 1 – “unità collabenti”→

Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, rep. N. 84135, racc. N. 13498, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella (da quanto è stato possibile constatare, l’atto non è stato registrato, né trascritto). Alla società [REDACTED] il

bene era pervenuto con atto di compravendita del 10 aprile 2006, rep. N. 79445, racc. N. 11250, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1870, serie 1T, trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002

R.G. e 10078 R.P. **Foglio 26, Particella 756, Sub. 1 – “unità collabenti”→**

Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, rep. N. 84135, racc. N. 13498, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella (da quanto è stato possibile constatare, l’atto non è stato registrato, né trascritto). Alla società [REDACTED] il

bene era pervenuto con atto di compravendita del 5 agosto 2003, rep. N. 55387, racc. N. 6688, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il

11/08/2003 al N. 2797, serie 1, trascritto a Cosenza il 25/08/2003 al N. 21371 R.G. e 15888 R.P. **Foglio 26, Particella 754, Sub. 8 – A/3 “abitazioni di tipo economico”** → Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, rep. N. 84135, racc. N. 13498, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella (da quanto è stato possibile constatare, l’atto non è stato registrato, né trascritto). Alla società [REDACTED] [REDACTED] il bene era pervenuto con Scrittura privata – Contratto di Compravendita del 10 aprile 2006, Rep. N. 79443, Racc. N. 11248, autenticato dal notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 05/05/2006 al N. 1869, serie 1T, trascritto a Cosenza il 05/05/2006 al N. 15002 R.G. e 10077 R.P. **Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 – D/2 “Alberghi e pensioni (con fine di lucro)** → Verbale di assemblea del 23 luglio 2007, rep. N. 84135, racc. N. 13498, a rogito del Notaio Gianluca dott. Perrella (da quanto è stato possibile constatare, l’atto non è stato registrato, né trascritto). Alla società [REDACTED] il bene era pervenuto con Atto di Compravendita del 30 luglio 2003, rep. N. 55209, racc. N. 6637, a rogito del notaio Gianluca dott. Perrella, registrato a Catanzaro il 11/08/2003 al N. 2804, serie 1V, trascritto a Cosenza il 18/08/2003 al N. 21093 R.G. e 15668 R.P. (si rammenta che il cespite in questione, al momento della stipula dell’atto era identificato al Foglio 26, Particella 74, Sub. 1, 2, 4 + cnte urbano).

**Ubicazione:** via Agave 2 – Frazione Deuda, (località Chiatamone – Castagnaro), Comune di Paola, Provincia di Cosenza.

**Individuazione Catastale:** Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 74** (unita alla particella 1135), **sub. 8** (unito al sub. 26), z.c. 1, categoria D/2 “alberghi e pensioni (con fine di lucro)”, rendita € 71.370,40, via Castagnaro, snc, piano T-1; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 754, sub. 8**, z.c. 1, categoria A/3 “abitazioni di tipo

economico”, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 m2; superficie catastale totale escluse aree scoperte 32 m2, rendita € 148,48, contrada Deuda, piano T, interno 8; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 755, sub. 1**, z.c. 1, categoria F/2 “Unità collabenti”, senza rendita, via Fosse snc, piano T; Catasto Urbano del Comune di Paola (CS), **foglio di mappa N. 26, particella 756, sub. 1**, z.c. 1, categoria F/2 “Unità collabenti”, senza rendita, via Fosse snc, piano T-1-2.

**Confini: Nord:** Altre ditte (F. 26, P: 263-290-291-292-265-266-794-825-975); **Est:**

Pista sterrata, Via Torrevecchia e S.S. N. 18 Tirrena Inferiore; **Sud:** Strada Comunale (interna al Villaggio Bahja) e Via Agave – Torrente Deuda; **Ovest:** Ferrovia Tirrenica Inferiore (Battipaglia-Reggio Calabria), Zona Pennelli, battigia e mare Tirreno.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** **IPOTECA VOLONTARIA** del 19/08/2003, R.P. N.

3242, R.G. N. 21094, a favore [REDACTED]

[REDACTED] *Detta formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio*

*26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella*

*74, Sub. 1, 2, 4); IPOTECA VOLONTARIA* del 05/05/2006, R.P. N. 2773, R.G.

N. 15004, [REDACTED] **IPOTECA**

**LEGALE** del 26/05/2010, R.P. N. 3563, R.G. N. 17173, a favore [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA LEGALE** del 07/09/2010, R.P. N. 5504, R.G. N. 28483,

a favore di [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** del 12/08/2011,

R.P. N. 4055, R.G. N. 23165, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** del 20/10/2011, R.P. N.

4624, R.G. N. 28910, a favore di [REDACTED]

████████████████████ – *Detta formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella 74, Sub. 5, come sulla formalità); **IPOTECA GIUDIZIALE** del 31/05/2013, R.P. N. 1154, R.G. N. 13882, a favore di ██████████ – Detta formalità riguarda l'immobile distinto al Foglio 26, Particella 74, Sub. 8, graffata alla Particella 1135, Sub. 26 (Ex Foglio 26, Particella 74, Sub. 5, come sulla formalità); **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 26/04/2016, R.P. N. 1059, R.G. N. 9718, a favore di ██████████ **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 26/04/2016, R.P. N. 1060, R.G. N. 9719, a favore di ██████████ **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** del 22/05/2018, R.P. N. 10173, R.G. N. 12984, a favore di ██████████*

**Altre Formalità:** Domanda Giudiziale pe esecuzione in forma specifica (gravante sul terreno distinto con la particella 74 del foglio di mappa 26 sul quale insiste l'intero complesso edilizio di cui quanto in oggetto è porzione) trascritta in Cosenza in data 20 dicembre 2003 ai numeri 31650 R.G. e 23428 R.P. a favore del signor Aldo Lotti, nato ad Empoli l'11 ottobre 1918; **la domanda giudiziale non è opponibile al fallimento.**

**Vincoli Trascritti:** Vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 5 ottobre 2001 al N. 17139 a favore della Regione Calabria contro la società ██████████ in forza di atto unilaterale d'obbligo per notaio Scornajenchi in data 28 settembre 2001 rep. 50474 (avente ad oggetto l'impegno nei confronti della Regione Calabria di destinare gli immobili e gli arredamenti finanziati alla attività ricettiva-turistica per un periodo di anni quindici).



**Vincoli Urbanistici:** Secondo il suddetto PRG, l'area è in massima parte sottoposta a: "Componenti territoriali areali assoggettate a misura minima di salvaguardia (D.M. 21/09/1984 e Legge Regionale N. 23/90)"; limite di rispetto stradale, limite di rispetto dalla ferrovia; limite di edificabilità (rispetto ferroviario).

**Regolarità edilizia:** L'edificazione del complesso immobiliare ha avuto origine in seguito all'istanza del 30/06/1978 da parte del [REDACTED] che esibiva, presso l'ufficio tecnico del Comune di Paola (CS), la richiesta di Concessione Edilizia avente ad oggetto: "costruzione di un CAMPING in località Chiatamone-Castagnaro in zona ricadente fuori dalla perimetrazione urbana sull'area distinta al catasto terreni al Foglio 26 particelle 227-228-137-74 della superficie complessiva di mq 105.940,00 posta in Paola". Sinteticamente le autorizzazioni urbanistiche che hanno interessato il complesso edilizio sono di seguito elencate: Concessione edilizia N. 9494 del 19 dicembre 1978; Concessione edilizia in sanatoria N. 11163 del 28 maggio 1986; Concessione edilizia in variante N. 1981 del 19 febbraio 1990; Concessione edilizia in sanatoria N. 14672 rif. Prot. 7117/2002 alla data 31/07/03; Concessione Edilizia in sanatoria N. 5503 Rif. prot. n. 5485/2004, alla data 09/03/04; DIA N. 1174 del 25/03/2004; Permesso di costruire N. 22848 - Rif. Prot. N. 21724/2005 dell'11/11/2005; DIA del 29/06/2006; Permesso di Costruire in variante n. 18167, in data 13/09/2006 "variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 21724 dell'11-11-2005"; DIA del 22/01/2007; Permesso di Costruire n. 3546 prot. 13510/06 del 11/02/2009, al Protocollo n.3546 - Rif. prot. n. 13510/2006; Permesso di Costruire in variante n. 12155 alla data 03/06/2009 rilasciato dalla Città di Paola, Rif. prot. n. 5873. Sono state rilevate delle difformità interne, sanabili; all'esterno, invece, non sono stati mai citati negli atti di assenso o nelle varie autorizzazioni urbanistiche alcuni manufatti ed alcune destinazioni d'uso riscontrati in fase di sopralluogo

dettagliatamente descritti.

**Abitabilità e Agibilità:** Abitabilità ed agibilità N. 10852 del 17 luglio 1986;  
Certificato di Agibilità datato 14/01/2009 al Prot. n. 0074 - Rif. prot. n. 27575/08  
del Comune di Paola; Certificato di agibilità del ristorante, registrato al Prot. N.  
10841 del 24.05.2004 Pratica Edilizia N. 371.

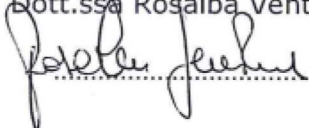
**Valore del Complesso edilizio: Euro 9.000.000,00** (euro novemilioni/00)  
comprensivi di beni mobili ed immobili ed al netto delle spese di demolizione e di  
sanatoria.



*Con la presente integrazione si ritiene di avere compiutamente risposto alla richiesta del  
Commissario Giudiziale dott.ssa Chiara Puteri. Si resta in ogni caso a disposizione per eventuali ulteriori  
chiarimenti.*

**LAMEZIA TERME 02/03/2020**

#### **GLI ESPERTI**

Dott.ssa Rosalba Ventura  


Ottaviano ing. FERRIERI  
