

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

**– TRIBUNALE DI PAOLA –**

**Liq. Giud. n. 08 del 2023 - Tribunale di Paola**  
AGAVE s.r.l. – Belmonte Calabro (CS) loc. Piane P.Iva 03058310784



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Cetraro 17.11.2023**

**Il Consulente**



*(Dott. Ing. Fabio Angilica)*  
*Fabio Angilica*

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

**RELAZIONE PERITALE**

**Oggetto: Liq. Giud. n. 08 del 2023 - Tribunale di Paola  
AGAVE s.r.l. – Belmonte Calabro (CS) loc. Piane P.Iva 03058310784**

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, perito estimatore nel procedimento in oggetto, a seguito di incarico conferito in data 21.06.2023, autorizzato con provvedimento del G.D. di pari data, relativo alla stima del compendio immobiliare inerente la struttura Alberghiera denominata VAB (Villaggio Albergo Belmonte) sita in loc. Piane del Comune di Belmonte Calabro (CS), redige la presente relazione peritale a seguito del necessario accesso eseguito anche alla presenza dei curatori, ed avendo ottenuto dagli uffici tecnici comunali di competenza la documentazione urbanistica necessaria a redigere la propria relazione peritale in conformità all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

**Accertamenti eseguiti.**

Preliminarmente il sottoscritto ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, le planimetrie catastali e le visure catastali associate agli immobili oggetto di stima utili al fine di verificarne la corrispondenza con lo stato di fatto degli stessi in occasione dei sopralluoghi eseguiti. In seguito ha eseguito le ispezioni ipotecarie sulla società oggetto di liquidazione. Dallo studio della documentazione in atti e in particolar modo delle ispezioni ipotecarie di cui sopra emerge che gli immobili ancora intestati alla Agave s.r.l., ubicati nel Comune di Belmonte Calabro (CS) risultano:

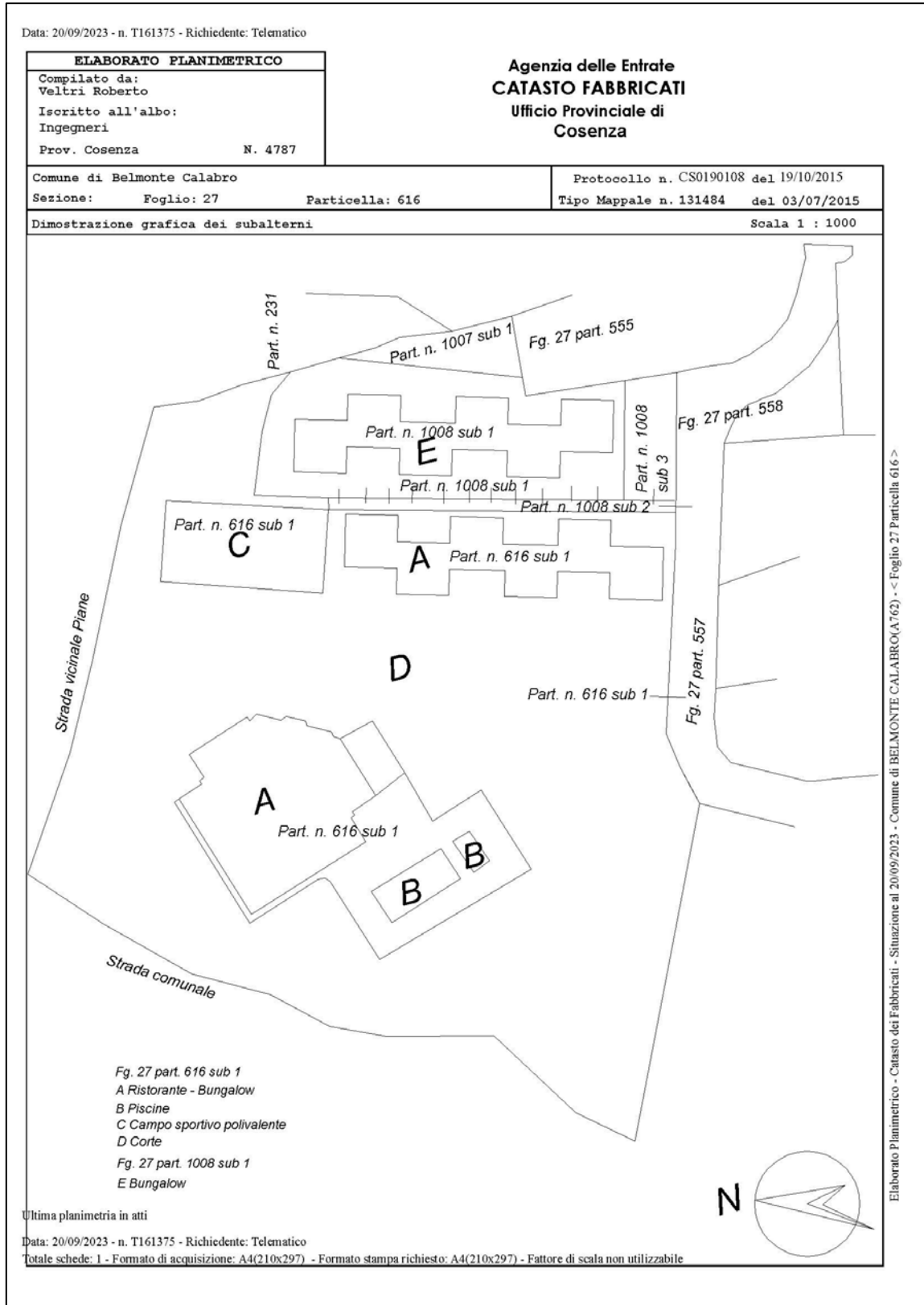
1. Albergo censito al Fg. **27** P.Illa **616** Sub. **1** in Loc. Piane SNC piano T-S1 cat. D/2, zona censuaria 2, Rendita € 31.100,00 (proprietà 1/1);
2. Albergo censito al Fg. **27** P.Illa **1008** Subb. **1-2-3** in Loc. Piane SNC piano T cat. D/2, zona censuaria 2, Rendita € 4.680,00 (proprietà 1/1);
3. Area Urbana censita al Fg. **27** P.Illa **1007** Sub. **1** in Loc. Piane SNC piano T cat. F/1 (proprietà 1/1);
4. Terreno censito al Fg. **27** p.Illa **442**, R.D. € 3,11, R.A. € 1,20, Sup. 4.628 mq, qualità pasc. Cespug. Classe 1 (proprietà 1/1)<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Si rimanda ai paragrafi successivi in merito al possesso di tale bene.

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.anglica@libero.it](mailto:f.anglica@libero.it) - pec [f.anglica@pec.it](mailto:f.anglica@pec.it)

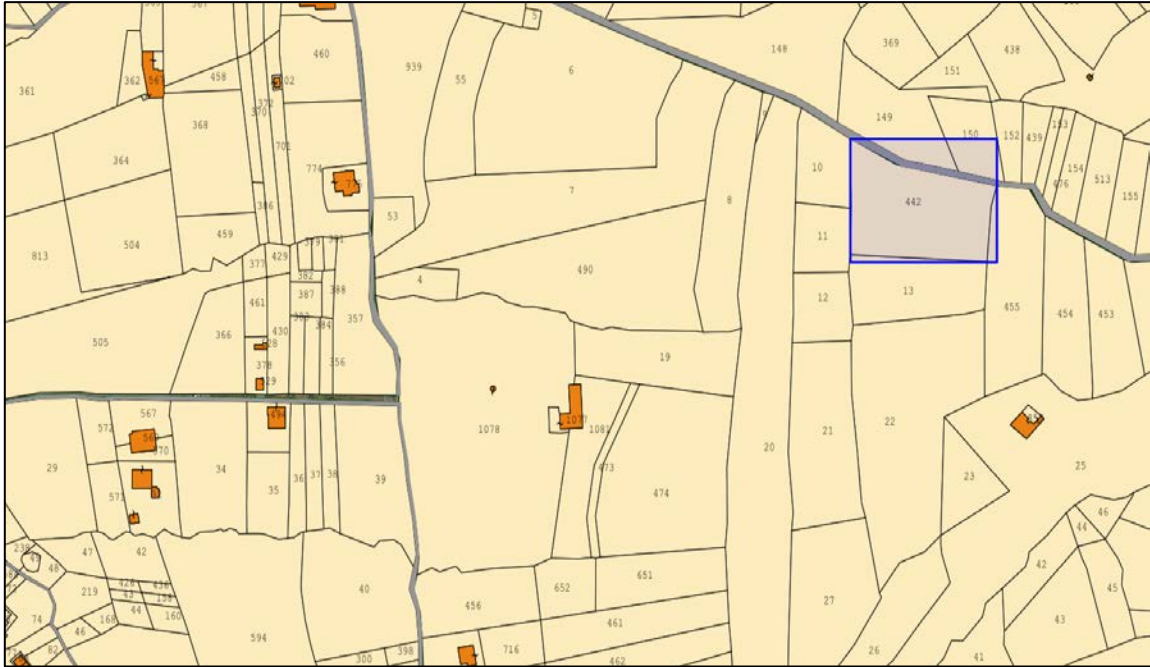


Elaborato Planimetrico relativo ai beni di cui al Fig. 27 P.Ile 616, 1007 e 1008

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---



**Estratto di Mappa relativo al terreno di cui al Fg. 27 P.IIa 442**

I suddetti beni sono pervenuti alla società oggetto di Liquidazione in virtù di Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Leucio Gissona da Rende del 11.06.2010 num. Rep. 313851/53138 registrato presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 19584 reg. gen. e 13644 reg. part. del 15.06.2010, in virtù di Preliminare di Compravendita del 21.05.2010 num. Rep. 313765/53105 registrato presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 16751 reg. gen. e n. 11543 reg. part. del 24.05.2010.

Per tali motivi in data 23.06.2023 provvedeva a trasmettere all'UTC del Comune di Belmonte C. richiesta di accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di interesse della documentazione tecnica urbanistica relativa a tali beni e in data 11.10.2023, a mezzo SUE, richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno di cui al Fg. 27 p.IIa 442, ottenendo in seguito tale documentazione unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il giorno 19.09.2023 alle ore 9.30 a seguito di comunicazione dei curatori, il sottoscritto si recava a Belmonte C. (CS) alla loc. Piane presso l'immobile denominato VAB identificato al fg. 24 p.IIe 616/1007/1007 per eseguire il necessario accesso alla struttura alberghiera. Ivi riscontrava la presenza, oltre che dei curatori, del sig. Francesco Daniele I.r.p.t. della Mida Gest. Hotel s.r.l. che consentiva l'accesso agli immobili. Si riscontrava altresì la presenza dell'Avv. Daniela Costa nell'interesse del sig. Daniele nonché del dott. Francesco Antonio Caprio collaboratore dell'Avv.

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

Costa. Il sottoscritto allora accedeva a tutti gli ambienti interni ed esterni della struttura alberghiera e in particolare di tutti gli ambienti relativi agli stabili censiti al fg. 27 p.lla 616 sub.1, p.lla 1008 subb. 1-2-3 e p.lla 1007 sub.1. Ovvero unità presenti al piano seminterrato e terra sia della struttura principale dell'albergo, ove hanno sede la reception, la sala ristorante, la cucina, la sala bar e le sale meeting, sia nelle strutture adiacenti ove sono ubicate le camere da letto. Su tutti tali ambienti il perito eseguiva le misurazioni e i rilievi necessaria redigere l'elaborato peritale e degli stessi traeva opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dello stato dei luoghi. Al termine del sopralluogo il verbale delle operazioni contestualmente redatto veniva chiuso alle ore 12.10 e sottoscritto dagli intervenuti.

In data 03.11.2023, avendo riscontrato alcune difformità urbanistiche sulle opere in questione a seguito di estrazione della documentazione tecnica precedentemente richiesta all'UTC del Comune di Belmonte, il sottoscritto trasmetteva allo stesso ufficio tecnico richiesta di chiarimenti in merito alla possibilità di accedere alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 delle stesse opere difformi al titolo abilitativo; in data 14.11.2023 l'UTC attestava "che le difformità riscontrate... sono da considerarsi opere di rilevanza minore e che pertanto per la loro natura e specificità possono esser sanate a corredo di documentazione tecnica ai fini della loro regolarità e pertanto se ne attesta la loro conformità urbanistica".

In merito al terreno censito al fg. 27 p.lla 442, si precisa che in data 23.10.2023 l'Avv. Angelo Bruni del Foro di Paola, in nome e per conto del sig. Arlia Giovanni nato a Belvedere M.mo (CS) il 01.03.1963 c.f. GVNRLA63C01A773J residente in Belmonte C. (CS) loc. Petrone n. 1, formulava istanza di rivendicazione ex artt. 201 e 210 Codice della Crisi d'Impresa del terreno in oggetto facente parte della massa attiva della procedura liquidatoria n./82023 Agave srl, chiedendo la sospensione in via cautelare della vendita o liquidazione dello stesso bene, ritenendo che per mero errore materiale il terreno di cui alla particella 442 di proprietà all'epoca di Arlia Luigi, padre del rivendicante, è stato venduto dal non proprietario Belmonte srl. alla società Agave srl. e producendo a favore di ciò relativa documentazione probante. A seguito di interlocuzione con i Curatori, si è stabilito di non procedere, per lo meno in questa fase alla stima di tale bene configurandosi la concreta ipotesi della restituzione dello stesso al legittimo proprietario.

**Risposta ai quesiti di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.**

- 1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Dallo studio della documentazione in atti e in particolar modo delle ispezioni ipotecarie di cui sopra

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

emerge che gli immobili intestati alla Agave s.r.l., ubicati nel Comune di **Belmonte Calabro (CS)** risultano:

1. Albergo censito al Fg. **27** P.Illa **616** Sub. **1** in Loc. Piane SNC piano T-S1 cat. D/2, zona censuaria 2, Rendita € 31.100,00 (proprietà 1/1);
2. Albergo censito al Fg. **27** P.Illa **1008** Subb. **1-2-3** in Loc. Piane SNC piano T cat. D/2, zona censuaria 2, Rendita € 4.680,00 (proprietà 1/1);
3. Area Urbana censita al Fg. **27** P.Illa **1007** Sub. **1** in Loc. Piane SNC piano T cat. F/1 (proprietà 1/1);

2) Sommara descrizione dei beni.

**Struttura Alberghiera che insiste sulle p.lla 616, 1008 e 1007 del fg. 27 del Comune di Belmonte C..**



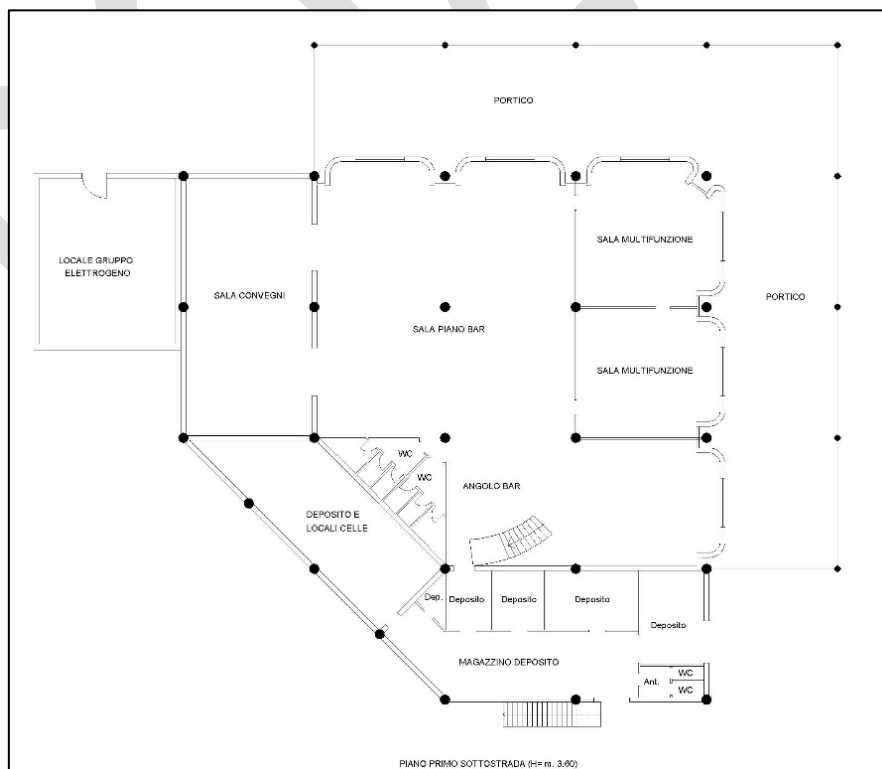
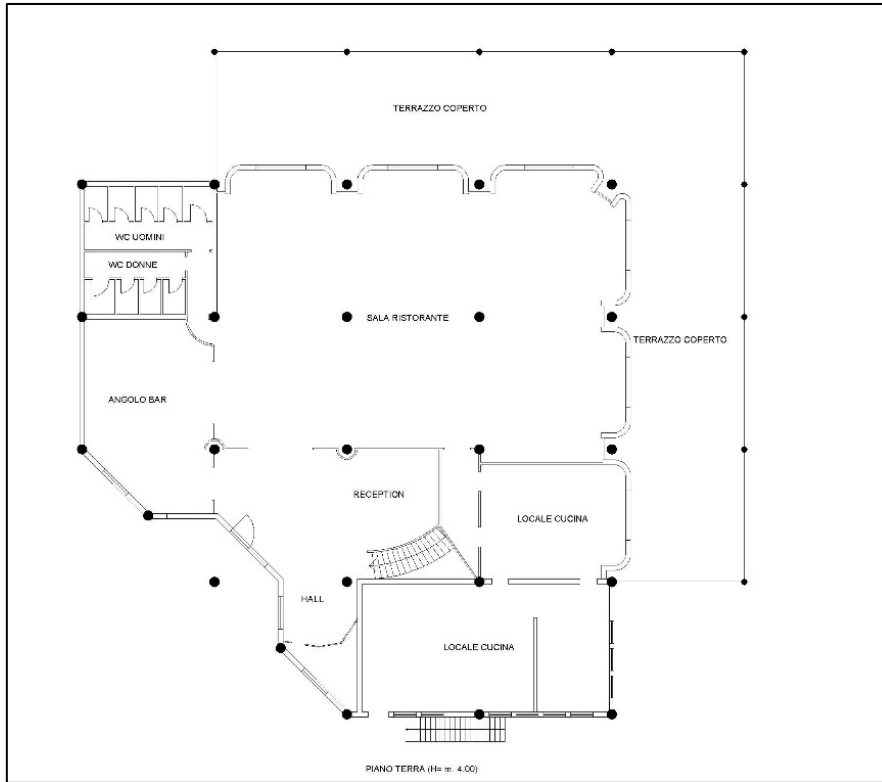
Vista satellitare della Struttura Alberghiera VAB

Trattasi di un complesso alberghiero composto da più corpi di fabbrica e in particolare da un corpo principale, che insiste sulla p.lla 616, costituito da una struttura disposta su due livelli, terra e

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

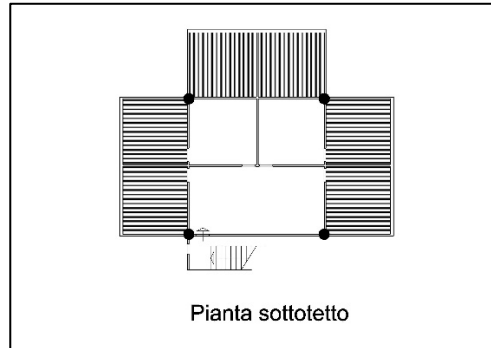
Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

seminterrato, oltre a vano sottotetto, che presenta pianta pentagonale;

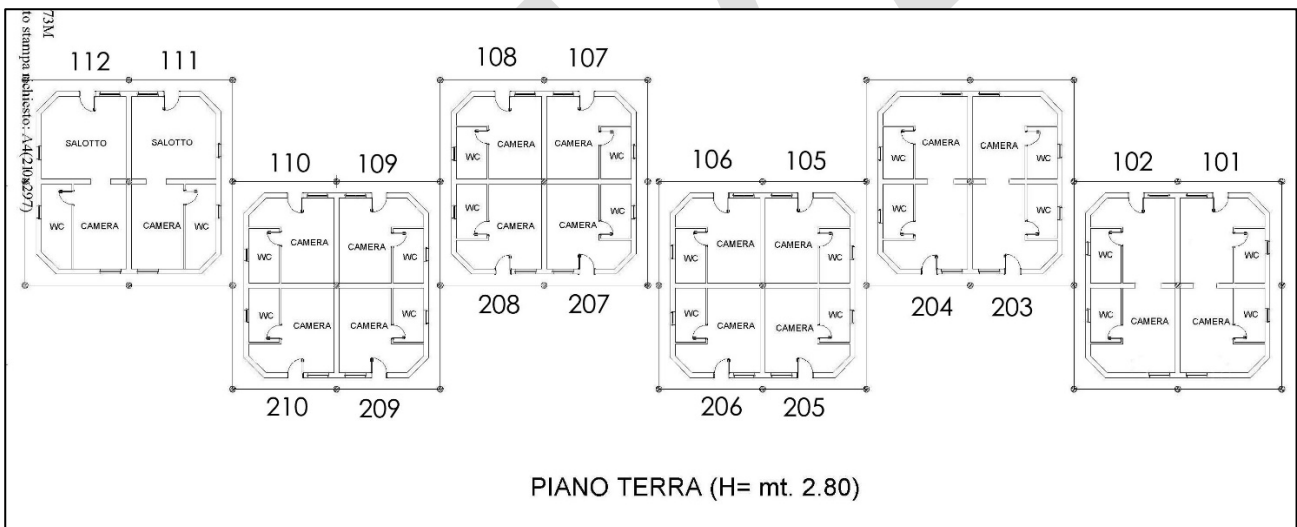


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)



un complesso residenziale, che insiste sempre sulla p.lla 616, formato da n. 6 blocchi regolari che presentano pianta quadrata, e ospitano complessivamente n. 18 camere con WC di cui n. 6 di estensione doppia essendo state ricavate dalla fusione di due camere singole;

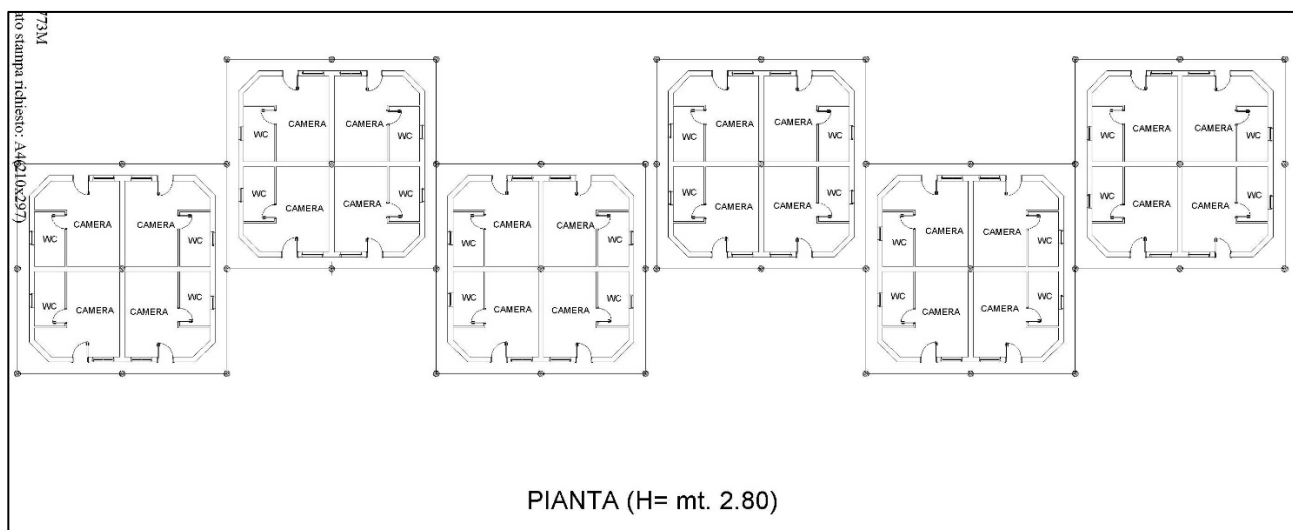


un ulteriore complesso residenziale, che insiste sulla p.lla 1008, formato da n. 6 blocchi regolari che presentavano originariamente n. 24 camere con WC per come riportato nella seguente pianta insieme alle corti comuni (subb. 2 e 3); ad oggi i primi due blocchi lato nord sono interessati da lavori di fusione di alcune unità, finalizzata alla realizzazione di un centro SPA; le unità interessate sono ancora al rustico;

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---



Completano il complesso alberghiero un campo da tennis e due piscine a esclusivo servizio degli ospiti della struttura e indicati nel precedente Elaborato Planimetrico con le lettere C (campo da tennis) e B (piscine).

Nello specifico la struttura principale ospita al piano terra una Hall/Reception che consente l'immissione nella vasta sala Ristorante cui risultano contigui un Angolo e Sala Bar posti a sud e l'area dei servizi igienici, distinta per uomini e donne, sempre posta a sud. Dalla sala Ristorante si accede ai locali Cucina che sono posti sul lato est della stessa sala e sono composti da due ambienti regolari e contigui in cui sono ubicate le specifiche attrezzature. L'estensione della superficie commerciale del piano terra è pari a circa mq. 920,0. Sia sul lato Nord che sul lato Ovest del piano Terra insiste un terrazzo coperto esteso per circa mq. 430,0. In particolare alla Hall/Reception si giunge per mezzo di un'area cortilizia esterna carrabile, pavimentata e ben attrezzata a verde. La pavimentazione dell'intero piano terra è in mattonelle quadrate in gres porcellanato di finitura bianco opaca, mentre i servizi igienici presentano mattonelle sempre in gres porcellanato ma di colori pastello; la stessa tipologia di mattonelle costituisce il rivestimento murario degli stessi WC. Anche le cucine presentano per quasi tutta l'altezza rivestimenti in mattonelle bianco opaco di gres porcellanato. Tutte le pareti di ogni ambiente del piano terra, eccetto WC e Cucine, sono intonacate a stucco Veneziano e presentano finiture di particolare pregio, quali cornici di raccordo con la controsoffittatura in cartongesso in cui trovano alloggio le lampade di illuminazione e i lampadari in vetro posti a soffitto, nonché gli impianti di climatizzazione, filodiffusione etc.. L'illuminazione della Sala Ristorante è anche garantita da applique in vetro a parete. I serramenti scorrevoli esterni sono in alluminio e consentono un

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

ottimale livello di illuminazione degli ambienti interni; mentre gli infissi interni sono in legno massello e tamburato. Dalla Hall/Reception, per mezzo di una scala semicircolare pavimentata in marmo e con ringhiere in ferro lavorato, si raggiunge il piano seminterrato in cui è ubicata la sala piano bar con annesso angolo bar, i servizi igienici distinti anche in questo caso in uomini e donne, la sala convegni posta sul lato sud, e tre sale multifunzione sul lato nord, oltre ai locali tecnici, quali depositi, locali celle, lavanderia, magazzini WC di servizio, posti sul lato est. Al piano seminterrato trova anche ubicazione il locale Gruppo Elettrogeno e impianti della piscina, cui è possibile accedere dall'esterno e precisamente dal lato ovest. L'estensione della superficie commerciale del piano seminterrato è pari a circa mq. 710,0 esclusi i locali Deposito/Celle/Lavanderia estesi mq. 225,0 e il locale Gruppo Elettrogeno esteso mq. 97,0. Anche in questo caso sui lati ovest e nord di tale piano insiste una vasta area porticata sottostante il terrazzo posto al piano terra, ed estesa per mq 430,0.

In particolare la pavimentazione dell'intero piano seminterrato è in mattonelle quadrate in gres porcellanato di finitura bianco opaca, mentre i servizi igienici presentano mattonelle sempre in gres porcellanato ma di colori pastello; la stessa tipologia di mattonelle costituisce il rivestimento murario degli stessi WC. Fanno eccezione i locali Deposito/Celle/Lavanderia la cui pavimentazione è in mattonelle di graniglia e le finiture delle pareti sono ad intonaco civile ruvido. Mentre gli impianti sono a vista. Tutte le pareti di ogni ambiente del piano seminterrato, eccetto i WC, sono intonacate a stucco spatolato e presentano ricercate finiture, quali cornici di raccordo con la controsoffittatura in cartongesso in cui trovano alloggio le lampade di illuminazione, nonché gli impianti di climatizzazione, filodiffusione etc.. L'illuminazione è anche garantita da applique in vetro a parete. I serramenti scorrevoli esterni sono in alluminio e consentono un ottimale livello di illuminazione degli ambienti interni; mentre gli infissi interni sono in legno massello e tamburato. Il locale Gruppo Elettrogeno e impianti della piscina è un locale tecnico con finiture rustiche. L'area esterna a tale piano, come detto porticata per due lati, presenta buone finiture; in particolare l'area prospiciente il prospetto ovest ove sono ubicate le piscine, è pavimentata in mattonelle ad "opera incerta" e rifinita ad area a verde attrezzato. Le due piscine hanno dimensione mt 20,0 x 9,0 la grande e mt 4,50 x 9,0 la piccola, mentre il campo da tennis, il cui perimetro risulta essere completamente recintato da una recinzione metallica a maglia quadra ha dimensioni pari a mt 20,0 x 40,0 e presenta sistema di illuminazione notturna del campo da gioco.

Infine il piano sottotetto, cui si accede per il tramite di una scala in legno e metallo dalla Hall/Reception del piano terra, consta di un ambiente principale alto mt 2,75 e di dimensioni in pianta pari a mt 8,0 x 4,0 da cui si accede a due stanze di pianta quadrata pari a mt. 4,0 x 4,0. Da

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

tutti gli ambienti si accede ai locali di deposito posti al di sotto delle falde. Le finiture sono buone e in particolare la pavimentazione è in mattonelle quadrate di gres porcellanato, gli intonaci delle pareti e del soffitto sono del tipo civile liscio e gli stessi tinteggiati, i serramenti esterni, che per la loro disposizione in altezza rappresentano delle semplici luci, sono in alluminio bianco, l'illuminazione è garantita da applique a pareti mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Presente un impianto di climatizzazione a parete tramite split.

Il complesso residenziale come detto è formato da due fabbricati in linea simmetrici, raggiungibili dall'area cortilizia prospiciente il piano terra del lato est della struttura principale per mezzo di scale esterne. Il primo fabbricato è composto da n. 6 blocchi regolari che presentano pianta quadrata, e ospitano complessivamente n. 18 camere con WC di cui n. 6 di estensione doppia essendo state ricavate dalla fusione di due camere singole; le camere singole presentano in genere un vano principale ove è collocata una camera da letto e un WC, mentre le camere doppie presentano due stanze e due WC. Le finiture sono buone, in particolare i pavimenti sono in mattonelle quadrate di gres porcellanato, i bagni presentano anche rivestimenti a parete, le pareti risultano avere intonaco civile liscio e ben tinteggiate, gli impianti elettrici ed idrico, efficienti. Presente anche un sistema di climatizzazione estivo assicurato dagli split. Alcune delle camere doppie risultano avere finiture di maggior pregio e servizi igienici con sanitari di migliore qualità (si vedano foto allegate).

Il secondo fabbricato, posto più ad est del primo, presenta n. 6 blocchi, quattro dei quali ospitano le camere di pari finitura rispetto a quelle del primo fabbricato, mentre i primi due blocchi lato nord sono interessati da lavori di fusione di alcune unità, finalizzata alla realizzazione di un centro SPA; le unità interessate sono ancora al rustico (si vedano foto allegate). Completano il compendio le corti comuni, giardini a verde, di cui ai subb. 2 e 3 della p.lla 1008.

Il terreno di cui al fg. 27 p.la 1007 invece è un'area urbana, cat. F/1 consistente in un terreno incolto esteso 344 mq ricadente in zona "C3 - Nuovi insediamenti di edilizia a vocazione Residenziale turistica", per come certificato nel CDU del 17.10.2023.

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Lo stato attuale dell'immobile è libero (si rimanda ai verbali delle operazioni di accesso).

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite dallo scrivente in data 27.10.2023 è emerso che a carico della Società Agave s.r.l., nel periodo ispezionato, ovvero dal 27.10.1953 al 27.10.2023, gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2010 - Registro Particolare 11543 Registro Generale 16751  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 313765/53105 del 21/05/2010  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BELMONTE CALABRO(CS)

In particolare nella suddetta nota con Atto Preliminare di Compravendita contro Belmonte srl c.f. 01955430788, venivano promessi in vendita i beni D2 – Alberghi e Pensioni di cui al fg. 27 p.lla 616 (che prima del frazionamento comprendeva anche le p.lle 1007 e 1008 da essa derivate) e il terreno di cui al fg. 27 p.lla 442. Nello stesso atto è riportato che *le parti convengono, per patto espresso, che: - la parte che promette l'acquisto dovrà pagare il debito di euro 1.000.000,00 al creditore procedente della procedura esecutiva n.104/2005 e quelli nei confronti dell'ETR improrogabilmente entro il 30.6.2010; - la presente promessa di vendita è subordinata risolutivamente al mancato pagamento del debito di cui alla detta procedura esecutiva entro il 30.6.2010.*

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2010 - Registro Particolare 13644 Registro Generale 19584  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 313851/53138 del 11/06/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BELMONTE CALABRO(CS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 659 del 23/02/2011 (QUIETANZA)

In particolare nella suddetta nota con Atto di Compravendita contro Belmonte srl c.f. 01955430788, venivano venduti i beni D2 – Alberghi e Pensioni di cui al fg. 27 p.lla 616 (che prima del frazionamento comprendeva anche le p.lle 1007 e 1008 da essa derivate) e il

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

terreno di cui al fg. 27 p.lla 442. *Le parti precisano che la particella 616 è derivata dalla soppressione delle particelle 234 di are 32.10 e 554 di ha.1.68.08.*

Nella annotazione n. 5795 r.g. e n. 659 r.p. del 23/02/201, atteso che con con atto per notar Leucio Gissona dell'11.6.2010 n. 313851/53138 di rep. registrato a Cosenza il 15.6.2010 al n. 3917 serie 1t e trascritto a Cosenza il 15.6.2010 ai nn. 19584/rg e 13644/rp, la Società Belmonte s.r.l. vendette in favore della Società Agave s.r.l. che acquistò la piena proprietà sul ramo d'azienda gestito in Belmonte Calabro alla località Piane, avente ad oggetto la gestione di un villaggio-albergo denominato "Villaggio-Albergo Belmonte" - il prezzo fu concordemente determinato nella somma di euro 115.382,66 (centoquindicimila trecentoottantadue virgola sessantasei) e fu regolato come segue: - euro 2.500,00 erano stati pagati in contanti in data 21.5.2010; - euro 112.882,66 erano da pagare entro il 31 dicembre 2010; [...] è riportato quanto segue: la Società Belmonte s.r.l. ha dichiarato quindi di aver ricevuto dalla Società Agave s.r.l. il residuo prezzo da pagare entro il 31.12.2010 per la somma di euro 112.882,66 (centododicimila ottocentoottantadue virgola sessantasei) a saldo del prezzo della cessione del ramo di azienda di cui in premessa, e dell'intero prezzo ha rilasciato quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2010 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 23757  
Pubblico ufficiale GISSONNA MARIA Repertorio 4632/3395 del 16/07/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in BELMONTE CALABRO(CS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3528 del 05/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

In particolare nella suddetta nota con Atto notarile pubblico è stata apposta Ipoteca Volontaria per a garanzia di mutuo fondiario sugli immobili D2 – Alberghi e pensioni di cui al fg. 27 p.lla 616 e Terreno fg. 27 p.lla 442 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA c.f. 00884060526 ed specificato quanto segue

LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE IN SIENA, PIAZZA SALIMBENI N. 3, CAPITALE SOCIALE DI EURO 4.502.410.157,20 - RISERVE DI EURO 12.087.327.795,73 ALLA DATA DEL 6.5.2010, INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SIENA, CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00884060526, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI – CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO MONTE DEI PASCHI DI SIENA - CODICE BANCA 1030.6 - CODICE GRUPPO 1030.6, HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE. LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A CONSENTE DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA SOCIETA' AGAVE S.R.L. CHE ACCETTA COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 1.450.000,00 (EURO UN MILIONEQUATTROCENTOCINQUANTA MILA/00) ALL'INTERESSE DEL EURIBOR 6 MESI BASE 360 + SPREAD 2,700 % NOMINALE ANNUO , SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, RISULTERA' IN DIPENDENZA DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO ALL'ARTICOLO 4, E PERTANTO ALLA PRESENZA DI ME NOTAIO, CONSEGNA ALLA PARTE

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

MUTUATARIA, UN MANDATO, EMESSE SULLE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE STESSA CONTENENTE L'ORDINE DI VERSARE AD ESSA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 1.450.000,00 (EURO UNMILIONEQUATTROCENTOCINQUANTAMILA/00) DELLA QUALE SOMMA LA PARTE MUTUATARIA STESSA RILASCIÀ CON IL PRESENTE ATTO QUIETANZA, DA AVERE UN UNICO E MEDESIMO EFFETTO CON QUELLA CHE RILASCIERÀ AL CASSIERE DELLA BANCA MUTUANTE, RICONOSCENDO DI AVER RICEVUTO L'INTERO IMPORTO MUTUATO. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO, DI APPLICARE ALLA PRESENTE OPERAZIONE UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, FERMO RIMANENDO IL TASSO DI INTERESSE SOPRA PREVISTO ALL'ART. 1 PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 20 MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 40 RATE SEMESTRALI, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE E SCADENTI IL PRIMO GENNAIO ED IL PRIMO LUGLIO DI OGNI ANNO. LE PREDETTE RATE MENSILI, SONO SOGGETTE A VARIABILITÀ PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO E LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI MAGGIOR ONERE PER L'EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE È AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARÀ DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA DI 2,70 PUNTI ANNUI UNA COMPONENTE VARIABILE RILEVATA DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL PRIMO GENNAIO PER LA RATA SCADENTE IL 1 LUGLIO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO E RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL PRIMO LUGLIO PER LA RATA SCADENTE IL 1 GENNAIO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI DURANTE L'INTERO PERIODO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARÀ PRESO A BASE CON LE STESSA MODALITÀ IL VALORE DELL'EUR LIBOR A 6 MESI RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR01 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION. IL TASSO STESSO VERRÀ A RISULTARE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI INDICATE E VARIERÀ TEMPO PER TEMPO IN FUNZIONE DEL CITATO PARAMETRO. DAL PIANO DI AMMORTAMENTO RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI SEMESTRE PER SEMESTRE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE SUDDETTE RATE SEMESTRALI, COMPRENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO, GLI INTERESSI AL TASSO DA DETERMINARE SECONDO I CRITERI DI ADEGUAMENTO DELLO STESSO COME SOPRA PREVISTO. L'IMPORTO DI CIASCUNA DELLE DETTE RATE SEMESTRALI, RISULTERÀ DALLE QUIETANZE RELATIVE ALLE SINGOLE SCADENZE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DECORRERÀ DALLA DATA INDICATA ALL'ART. 2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERÀ A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N. 1 E N. 2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO ALLA DATA E CON LE MODALITÀ IVI PREVISTE CALCOLATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO ALL'ART. 1. IN CASO DI ESERCIZIO DELLA FACOLTÀ DI ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE O TOTALE DEL FINANZIAMENTO, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE, IL MUTUATARIO CORRISPONDERÀ ALLA BANCA UN COMPENSO DETERMINATO NELLA MISURA OMNICOMPRESIVA DELL'UNO PER CENTO (1%) SUL CAPITALE RESTITUITO. AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERA 9.2.2000 DEL C.I.C.R. - COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO, SI PRECISA CHE PER DETERMINARE L'IMPORTO DEL COMPENSO OCCORRE DIVIDERE PER CENTO L'IMPORTO RESTITUITO ANTICIPATAMENTE. RIFERITO ALL'IMPORTO DI EURO 1.000,00, IL COMPENSO È PARI A EURO 10,00. IL SUDDETTO COMPENSO NON RICOMPRENDE IL RATEO DI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO COMPRESO TRA LA DATA DELL'ULTIMA RATA SCADUTA E PAGATA E LA DATA DEL RIMBORSO; NESSUN ALTRO ONERE SARÀ ADDEBITATO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI 0,11 PUNTI ANNUI IL TASSO CONVENZIONALE COME SOPRA PATTUITO E TEMPO PER TEMPO APPLICATO. ALLO SCOPO DI GARANTIRE LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA ED IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. E CONSENTE CHE A FAVORE DELLA STESSA SIA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI COSENZA CORRISPONDENTE ISCRIZIONE SOPRA I BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO. LA STESSA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA COMMINATORIA DI CUI AL PATTO N. 8 LETT. C) DEL CAPITOLATO ALLEGATO, CHE GLI IMMOBILI

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

SUDDETTI SONO ATTUALMENTE DI SUA ESCLUSIVA E LIBERA PROPRIETA' PIENA DISPONIBILITA' CHE SONO IN REGOLA CON LE NORME URBANISTICHE E CHE GLI STESSI NON SONO GRAVATI FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SOPRA PREVISTO ALL'ART. 2 DA PRIVILEGI NE LOCATI IN TUTTO O IN PARTE. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, PERALTRO, CHE GLI IMMOBILI SUDDETTI SONO GRAVATI DALLA SEGUENTE FORMALITA': 1) ISCRIZIONE IN FAVORE DELLA CARICAL SPA DEL 28.5.1997 NN.1170/11132 DI FORM., IL CUI DEBITO E' STATO ESTINTO E LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA DALLA BANCA AI SENSI DI LEGGE (ART. 13 COMMI 8 SEXIES E SEGG. DEL D.L. 31.01.2007 N. 7 CONV. IN L. 02.04.2007 N. 40) ;

2) ISCRIZIONE IN FAVORE DELLA BANCA CARIME SPA DEL 26.5.1998 NN.1242/10654 DI FORM., IL CUI DEBITO E' STATO ESTINTO E LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA DALLA BANCA AI SENSI DI LEGGE (ART. 13 COMMI 8 SEXIES E SEGG. DEL D.L. 31.01.2007 N. 7 CONV. IN L. 02.04.2007 N. 40); 3) ISCRIZIONE IN FAVORE DELLA BANCA CARIME SPA DEL 2.11.1998 NN.3209/22308 DI FORM., IL CUI DEBITO E' STATO ESTINTO E LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA DALLA BANCA AI SENSI DI LEGGE (ART. 13 COMMI 8 SEXIES E SEGG. DEL D.L. 31.01.2007 N. 7 CONV. IN L. 02.04.2007 N. 40); 4) ISCRIZIONE IN FAVORE DELLA BANCA INTESA SPA DEL 29.7.2004 NN.3608/21099 DI FORM., IL CUI DEBITO E' STATO ESTINTO E LA CANCELLAZIONE E' STATA EFFETTUATA CON ATTO DI ASSENSO PER NOTAIO LEUCIO GISONNA IN DATA 11.6.2010 N. 313852/53139 DI REP., IN CORSO DI ANNOTAMENTO PERCHE' NEI TERMINI; 5) PIGNORAMENTO TRASCritto IN DATA 22.12.2005 AI NN. 26984/50211 DI FORM. A FAVORE DELLA BANCA CARIME SPA GIA' CARICAL SPA POI BANCA INTESA SPA DI CUI ORA E' TITOLARE DEL CREDITO LA SOCIETA' CASTELLO FINANCE SRL, IL CUI DEBITO E LA PROCEDURA SONO STATI ESTINTI ED IL DECRETO E' IN CORSO DI ANNOTAMENTO; 6) IPOTECA LEGALE IN FAVORE DELL'ETR SPA IN DATA 17.10.2006 AI NN.7826/36207 DI FORM., IL CUI DEBITO E' STATO ESTINTO E LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA DALLA EQUITALIA ETR SPA. FORMALITA' CHE LE PARTI CONTRAENTI DICHIARANO NON ESSERE PREGIUDIZIEVOLI ALLA CONCESSIONE DEL PRESENTE MUTUO, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 38 2 COMMA DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385. LA PARTE MUTUATARIA/DATRICE DI IPOTECA DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' OFFERTE IN GARANZIA CORRISPONDE ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO E CHE I DATI CATASTALI E LE PLANIMETRIE SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO. LA SUDDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 2.900.000,00 (EURO DUEMILIONINOVECENTOMILA/00) COSI' COSTITUITA: A) EURO 1.450.000,00 (EURO UNMILIONEQUATTROCENTO CINQUANTAMILA/00) PER CAPITALE MUTUATO; B) EURO 1.450.000,00 (EURO UNMILIONEQUATTROCENTO CINQUANTAMILA/00) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDDETTA MISURA DEL 3,73% NOMINALE ANNUA FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO SIA LE VARIAZIONI DEL DETTO TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4; PER L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MORATORI NELLA PATTUITA MISURA DEL 3,840% ANNUO SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; PER IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE IN VIA COATTIVA, AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 40 DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 E OGNI ALTRO ONERE IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N. 5 LETT. A) DEL CAPITOLATO DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL PRESENTE CONTRATTO, PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE NON REPETIBILI. AI SENSI DELL'ART. 39 3 COMMA DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 LA SOMMA, COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI E ACCESSORI SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4. I SIGNORI REGASTO SAVERIO, VERRE LUIGI, ARLIA ARLIA MARIO, PROVENZANO LUIGI DICHIARANO DI AVER PRESO ATTO DI TUTTI I PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL CONTRATTO STESSO DALLA PARTE MUTUATARIA E, INTENDENDO GARANTIRE ALLA BANCA MUTUANTE, FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO MASSIMO (COMPRESIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ACCESSORIO) DI EURO 2.900.000,00 (EURO DUE MILIONI NOVECENTO MILA/00) IL PIENO ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI I PATTI E DELLE OBBLIGAZIONI MEDESIME, DICHIARANO DI VOLERSI COSTITUIRE, COME SI COSTITUISCONO FIDEJUSSORI SOLIDALI DELLA PARTE MUTUATARIA, DEI SUOI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN ORDINE A TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO CON ESPlicitA E FORMALE RINUNCIA AL DIRITTO DI PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE E CON RINUNCIA ALTRESI' A FAR VALERE IL DISPOSTO DEGLI ARTT. 1955, 1957 E 1205 DEL C.C., RESTANDO INTESO, IN RELAZIONE A TALE ULTIMA DISPOSIZIONE, CHE LA

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

SURROGAZIONE DI CUI ALL'ART. 1949 DELLO STESSO C.C., PER QUANTO RIGUARDA L'IPOTECA DI GARANZIA A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE SUDDETTA, POTRA' AVERE LUOGO SOLTANTO A SEGUITO DELL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL CREDITO DELLA BANCA STESSA. CONSEGUENTEMENTE I SIGNORI REGASTO SAVERIO, VERRE LUIGI, ARLIA ARLIA MARIO, PROVENZANO LUIGI SI OBBLIGANO NELLA PIU' AMPIA E VALIDA FORMA A QUANTO SEGUE: A) A PAGARE ALLE SCADENZE CONTRATTUALI ED A SEGUITO DI SEMPLICE RICHIESTA DELLA BANCA MUTUANTE QUANTO DOVUTO DAL DEBITORE PER RATE DI AMMORTAMENTO, INTERESSI ED ACCESSORI; B) A PAGARE ALLA BANCA MUTUANTE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA STESSA E ANCHE IN CASO DI OPPOSIZIONE DEL DEBITORE, L'IMPORTO CHE, TRA CAPITALE, RATE DI AMMORTAMENTO SCADUTE, INTERESSI ORDINARI E MORATORI, SPESE LEGALI E OGNI ALTRO ACCESSORIO FOSSE DOVUTO DAL DEBITORE STESSO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, ALLA SCADENZA DEL MUTUO O QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEI CASI PREVISTI, DAL CONTRATTO STESSO O DALLA LEGGE, DI RISOLUZIONE DEL MUTUO E, COMUNQUE, DI DECADENZA DEL DEBITORE DAL BENEFICIO DEL TERMINE E ANCHE NEL CASO DI ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DI PRECEDENTI PAGAMENTI EFFETTUATI DAL DEBITORE STESSO O DA TERZI. LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALLA FIDEJUSSIONE SONO SOLIDALI E INDIVISIBILI ANCHE NEI CONFRONTI DEI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA DEI FIDEJUSSORI. TALI OBBLIGAZIONI PERMARRANNO ANCHE NEL CASO DI ACCOLLO AGLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA PARTE MUTUATARIA O A TERZI DEL DEBITO NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE E SI INTENDONO ESTESE A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME EROGATE NELL'IPOTESI IN CUI VENISSE DICHIARATO COMUNQUE INVALIDO IL CONTRATTO DI MUTUO. AGLI EFFETTI DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI COME SOPRA ASSUNTE I SIGNORI REGASTO SAVERIO, VERRE LUIGI, ARLIA ARLIA MARIO, PROVENZANO LUIGI ELEGGONO DOMICILIO PRESSO QUELLO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO E IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI BELMONTE CALABRO. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, E' DEL 3,78%. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE INOLTRE ATTO CHE, NELL'ATTUALITA', IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE NEL PRESENTE CONTRATTO RILEVATO IL 25 GIUGNO 2010 E' IL SEGUENTE: - EURIBOR 6 MESI TASSO 360 = 1,03 DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA IN COMUNE DI BELMONTE CALABRO, LOCALITA' PIANE, SNC, E PRECISAMENTE: - COMPLESSO ALBERGHIERO COSTITUITO DA NUMERO TRE FABBRICATI, CON ANNESSI PISCINA, CAMPO DA TENNIS, PARCO GIOCHI, MINI GOLF, STRADE INTERNE E CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ESTESA CIRCA MQ. 22.700 INCLUSE LE COSTRUZIONI. IL TUTTO E CONFINA CON STRADA COMUNALE, BENI DEL COMUNE DI BELMONTE CALABRO, BENI VELTRI, BENI PULICE E BENI GIA' SESTI. IL COMPLESSO IN PARTE E' CENSITO AL NCEU COME SEGUE: - FOGLIO 27, MAPPALE 616, Z.C. 1, CATEGORIA D/2, R.C. EURO 22.775,75 ED IN PARTE E' CENSITO AL NCT COME SEGUE: - FOGLIO 27, MAPPALE 442, PASC.CESPUG, DI ETTARI 00, ARE 46, CENTIARE 28, R.D. EURO 3,11, R.A. EURO 1,20 SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 616 E' DERIVATA DALLA SOPPRESSIONE DELLE PARTICELLE 234 DI ARE 32.10 E 554 DI HA.1.68.08. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 29, COMMA 1-BIS, DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985, N. 52 SI PRECISA CHE: - I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, SOPRA INDICATI, SI RIFERISCONO ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO, CHE IN COPIA RILASCIATA DALL'UTE DI COSENZA IN DATA 2 LUGLIO 2010 SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA E" - LA PARTE DATRICE D'IPOTECA DICHIARA, CHE LO STATO DI FATTO DEL BENE IN OGGETTO CORRISPONDE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO, SOPRA INDICATI. IO NOTAIO DO' ATTO CHE L'INTESTAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA IN OGGETTO E' CONFORME ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI. LA PARTE MUTUANTE VISTA LA PLANIMETRIA ALLEGATA E PRESO ATTO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AD ESSA, DELLO STATO DI FATTO DEI BENI IN OGGETTO, RESA DALLA PARTE DATRICE D'IPOTECA, DICHIARA DI ACCETTABLE.

Nella annotazione n. 31508 r.g. e n. 3528 r.p. del 05/12/2018, con Atto a rogito Massara Angela di Scalea n. rep. 4051/2909 veniva apposta la Restrizione di beni sull'unità di cui al fg. 27 P.IIa 1008 sub. 1 D2 – Alberghi e Pensioni a favore Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, e si specificava quanto segue:

PREMESSO CHE: - CON ATTO A ROGITO NOTAIO MARIA GISONNA DI COSENZA IN DATA 16 LUGLIO 2010 REPERTORIO 4632/3395 REGISTRATO A COSENZA IL 19 LUGLIO 2010 AL N. 5652/1T E' STATO STIPULATO UN CONTRATTO DI MUTUO TRA LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA E LA

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

SOCIETA' "AGAVE S.R.L." DI ORIGINARI EURO 1.450.000,00 (UNMILIONEQUATTROCENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) IN LINEA CAPITALE, AI SENSI DELL'ART. 38 E SS. DEL D.LGS. 385/1993, ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI COSENZA IN DATA 20 LUGLIO 2010 AL N. 4752 R. P.; - CHE IL CREDITO DERIVANTE DAL SUDETTO MUTUO (UNITAMENTE A TUTTI GLI ALTRI DIRITTI DERIVANTI DAL CONTRATTO STESSO CHE ASSISTONO E GARANTISCONO IL PAGAMENTO DEL CREDITO IN OGGETTO, IVI INCLUSA LA GARANZIA IPOTECARIA) E' STATO OGGETTO DI CARTOLARIZZAZIONE, AI SENSI E CON LE MODALITA' DI CUI ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA, ED E' STATO CEDUTO CON CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITO STIPULATO IN DATA 26 GIUGNO 2012 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130/1999 ALLA SOCIETA' MPS COVERED BOND 2 S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), VIA ALFIERI N.1, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO 04508680263, SOCIETA' AVENTE PER OGGETTO LA CARTOLARIZZAZIONE DEI CREDITI AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, ED ALLA QUALE BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI, IN FORZA DI CONTRATTO QUADRO DI CESSIONE DI CREDITI STIPULATO IN DATA 26 GIUGNO 2012, HA CEDUTO, TRA GLI ALTRI, IL CREDITO DERIVANTE DAL MUTUO DI CUI INFRA; - DELLA SUDETTA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE E' STATA DATA PUBBLICITA' MEDIANTE AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 30 GIUGNO 2012 N. 76; CIO' PREMESSO, AVENDO VERIFICATO CHE RISULTANO ADEMPIUTE TUTTE LE CONDIZIONI STABILITE CON LA DELIBERA DEL 23 LUGLIO 2018 DELL' AREA CREDITO SUD E SICILIA DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. PER LA RESTRIZIONE DELLE FORMALITA' IPOTECARIE DIPENDENTI DAL SUDETTO MUTUO, LA PARTE CREDITRICE, COME IN ATTO RAPPRESENTATA, HA CONSENTITO LA RADIAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI COSENZA IN DATA 20 LUGLIO 2010 AI NUMERI 23757 R.G. E 4752 R.P. A FAVORE DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. CON SEDE IN SIENA CODICE FISCALE 00884060526 E CONTRO LA AGAVE S.R.L. CON SEDE IN BELMONTE CALABRO (CS) CODICE FISCALE 03058310784 UNICAMENTE IN QUANTO INVESTE E COLPISCE I BENI DI SEGUITO DESCRITTI, FERMA RESTANDO SU OGNI ALTRA PARTE DEI BENI DALLA STESSA COLPITI, CON DISCARICO DEL SIGNOR CONSERVATORE DA QUALSIASI SUA PERSONALE RESPONSABILITA' IN PROPOSITO. BENI OGGETTO DI RESTRIZIONE IPOTECARIA: PORZIONE IMMOBILIARE RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BELMONTE CALABRO AL FOGLIO 27 PARTICELLA 1008 SUB. 1 LOCALITA' PIANE SNC PIANO TERRA CATEGORIA D/2 RENDITA EURO 4.680,00 DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 616 DELLO STESSO FOGLIO 27 GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PRESENTATA IN DATA 19 OTTOBRE 2015 PROT. CS0190108. LA AGAVE S.R.L., COME IN ATTO RAPPRESENTATA, QUALE MUTUATARIA ED I SIGNORI PROVENZANO LUIGI NATO A NAPOLI IL 26 SETTEMBRE 1958, VERRE LUIGI, NATO A COSENZA (CS) IL 19 MARZO 1957, COME IN ATTO RAPPRESENTATO, REGASTO SAVERIO NATO A PAOLA (CS) IL 10 MAGGIO 1970 E ARLIA ARLIA MARIO, NATO A BELMONTE CALABRO (CS) IL 30 GENNAIO 1954, QUALI FIDEJUBENTI, HANNO PRESO ATTO DELLA RESTRIZIONE IPOTECARIA DI CUI SOPRA E, PER QUANTO OCCORRER POSSA, HANNO CONFERMATO TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE E LE GARANZIE PRESTATE CON L'ATTO DI MUTUO CITATO IN PREMessa.

- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla verifica eseguita sugli elaborati tecnici assentiti presso l'UTC del Comune di Belmonte C., è emerso che la struttura alberghiera, consistente in un Villaggio-Albergo, Ristorante, Discoteca e Piano Bar, è stata realizzata in forza della Concessione di Edificare n. 18 del 23.08.1994. Che successivamente è stato realizzato un locale tecnico interrato, non previsto nel progetto iniziale, con Concessione di Edificare n. 8 del 05.05.1997 e infine con D.I.A. n. 42 del 05.01.1998 è stata denunciata la diversa ubicazione dei servizi igienico-sanitari al piano seminterrato, la pavimentazione ed intonacatura di alcuni locali interrati e del locale deposito, nonché della sala convegni. Inoltre in data 27.04.1998 al n. 1903 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità per i locali Ristorante del piano seminterrato e primo e per l'Albergo ovvero n. 12 unità comprendenti n. 48 camere da letto e n. 48 WC. In data 15.03.2004 al prot. n. 1089 è stato rilasciato Certificato di Agibilità del locale tecnico interrato, della diversa ubicazione dei servizi igienico-sanitari al piano seminterrato e della sala convegni.

A seguito del sopralluogo effettuato sono emerse alcune lievi difformità rispetto al progetto assentito con C.E. n. 18/94, ovvero, una diversa disposizione del campo da tennis, in progetto previsto a sud del lotto e attualmente realizzato sul lato nord, una disposizione diversa del secondo blocco e speculare del primo blocco delle camere d'albergo rispetto alla pianta assentita, la diversa distribuzione degli spazi interni delle camere, a seguito di fusione delle camere, la diversa collocazione della piscina piccola rispetto a quella di progetto, la difformità delle planimetrie catastali rispetto alla reale situazione planimetrica riscontrata per le camere stesse. Pertanto in data 03.11.2023, il sottoscritto trasmetteva all'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte C. richiesta di chiarimenti in merito alla possibilità di accedere alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 delle stesse opere difformi al titolo abilitativo e in data 14.11.2023 l'UTC attestava "che le difformità riscontrate... sono da considerarsi opere di rilevanza minore e che pertanto per la loro natura e specificità possono esser sanate a corredo di documentazione tecnica ai fini della loro regolarità e pertanto se ne attesta la loro conformità urbanistica".

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

Per tali ragioni le citate difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 dpr 380/01 e il costo della sanatoria, comprensivo di oneri di cui al comma 5 dell'art. 37 del DPR 380/01, dei diritti di segreteria e degli oneri tecnici per la redazione del progetto in sanatoria e variazione catastale sono stati valutati dal sottoscritto in complessivi **€ 7.000,00**, somma che verrà detratta dal valore di stima del complesso.

E' bene precisare inoltre che con nota del 25.10.2019 registro ufficiale n. 12452, pratica n. 9787 indirizzata all'Agave srl e ricevuta per conoscenza al protocollo del Comune di Belmonte C. il 28.10.2019 prot. n. 6241, il Comando dei Vigili del Fuoco di Cosenza, a seguito di un sopralluogo effettuato in data 04.10.2019 evidenziava alcune criticità sulla struttura in oggetto, in particolare:

1. il terrazzo a servizio delle vie d'esodo della sala ristorazione deve essere dotato di idonea scala di sicurezza collegata con il piano di riferimento esterno (luogo sicuro);
2. le uscite di emergenza della sala ristorazione devono essere con apertura a spinta nel verso dell'esodo e dotate di illuminazione e segnaletica di sicurezza. Il numero di dette uscite (minimo tre) deve essere commisurato alla capienza della sala, considerando una capacità di deflusso pari a 50 persone per modulo;
3. le porte resistenti al fuoco, installate a protezione della cucina rispetto alla sala ristorazione, devono essere tenute permanentemente chiuse, ovvero devono essere dotate di dispositivo elettromagnete asservito all'impianto fisso di rilevazione e allarme di incendio o di gas;
4. il materiale combustibile, impropriamente depositato nel locale centrale termica e gruppo elettrogeno, deve essere rimosso;
5. la SCIA deve essere perfezionata con l'aggiunta dell'attività 4.5B relativa al serbatoio di GPL da 12,5 mc in luogo dell'attività 4.3A (fino a 5 mc). Per detta attività l'attestato di versamento, a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato di Cosenza, deve essere integrato con euro 162,00;
6. deve essere prodotta in visione documentazione probatoria dell'attuazione degli adempimenti gestionali ex D.Lgs 81/2008.

Nella stessa nota si precisa che la ditta avrebbe dovuto ottemperare a quanto richiesto entro 45 giorni. Atteso che dal sopralluogo effettuato è emerso che le criticità riscontrate dai VV.FF. non sono state superate attraverso la realizzazione dei citati interventi, al fine di regolarizzare la struttura con la realizzazione degli stessi (scala di sicurezza, apertura a spinta, dotazione di elettromagnete per le porte resistenti al fuoco, etc.), il sottoscritto ha valutato in complessivi **Euro 30.000,00** (trentamila/00 euro) tali costi di realizzazione, comprensivi di oneri tecnici, diritti di segreteria e oneri comunali. Costi che verranno detratti dalla valutazione della struttura per come di seguito riportato.

Inoltre per quanto riguarda il terreno di cui al fg. 27 p.lla 1007 è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Belmonte Calabro in data 17.10.2023 in cui è specificato quanto segue:

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

CHE i terreni e fabbricati siti in agro di Belmonte Calabro (CS), come:

1)- Foglio di mappa n. 27 - particelle nn. 442 e 1007, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

➤ VARIANTE AL P. D.I.F.

1. Foglio di mappa n. 27 - particella n. 442, ricadente in zona "E/1- Agricole ordinarie";
2. Foglio di mappa n. 27 - particella n. 1007, ricade per intero in una Z.T.O. "E" (Agricola) essendo la previsione di Variante al P. di F. deceduta ai sensi dell'art. 65, comma 2 - lettera c), della L. R. n. 19/2022 e succ. mod. e ii. L'utilizzo di dette aree, aventi destinazione agricola, deve avvenire in base agli articoli 50, 51 e 52 della predetta legge regionale;

➤ PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA

1. Foglio di mappa n. 27 - particella n. 442, ricadenti in zona "E/4 - Aree boscate (connesse alle aziende agricole e non)";
2. Foglio di mappa n. 27 - particella n. 1007, ricadente in zona "C3 - Nuovi insediamenti di edilizia a vocazione Residenziale turistica".

8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non sussistono pesi come censo livello e uso civico.

9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano oneri condominiali.

### 10) Stima degli immobili.

Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene, si è servito di due metodi di stima, quello diretto per valori tipici o per valori unitari e quello del confronto o sintetico/comparativo. Il metodo diretto è applicabile per tutti quei beni complessi, come nel caso di specie, e facilmente scomponibili in elementi unitari separatamente valutabili e consiste nel risalire al valore al mq di ogni singolo ambiente omogeneo e valutare di conseguenza ogni singolo componente del complesso sommando poi i valori parziali così ottenuti e, se il mercato lo richiede, moltiplicarlo per un coefficiente correttivo. Il metodo del confronto consente invece di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri immobili siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Procedimento basato sulla

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

comparazione con esperienze di compravendita o proposte di mercato di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi noti nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune valutazioni, in ragione delle caratteristiche del bene da stimare che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

**caratteristiche estrinseche posizionali**

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia
- livello di appetibilità del bene
- accessibilità e servizi
- presenza di verde e inquinamento

**caratteristiche intrinseche posizionali**

- orientamento
- panoramicità
- luminosità e soleggiamento

**caratteristiche produttive**

- stato di conservazione e manutenzione
- dimensione ed estensione
- destinazione
- suscettività di vendita o locazione

**caratteristiche tecnologiche**

- finiture
- impianti
- stato di obsolescenza tecnica

Dalla media aritmetica dei due criteri si otterrà il più probabile valore di mercato, scomputato degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

**1. METODO DIRETTO PER VALORI TIPICI O PER VALORI UNITARI.**

La zona di C.da Piane del Comune di Belmonte Calabro, località in cui il complesso è ubicato, è uno dei quartieri residenziali più apprezzati nel territorio, non semplicemente per la particolare panoramicità, ma anche per la qualità dei servizi presenti, per la presenza di aree verdi con

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

piantumazioni tipiche della macchia mediterranea che ne innalzano la qualità della vita. Inoltre la cittadina di Belmonte è tra le più apprezzate mete del litorale del turismo balneare e la sua vicinanza ad Amantea, importante centro commerciale della regione, sede di importanti servizi al cittadino, a partire da un'offerta scolastica caratterizzata dalla presenza di scuole di ogni ordine e grado, dalla presenza di importanti istituti di credito, da attività socio-culturali di un certo interesse e da una importante rete di collegamenti, la rendono particolarmente appetibile come luogo in cui risiedere anche stabilmente. A sud, l'Aeroporto Internazionale di Lamezia T., raggiungibile tramite l'Autostrada A2 dal casello della vicina Falerna, dista 50 Km, mentre a nord il più importante snodo ferroviario del litorale sito a Paola, raggiungibile tramite la Statale n. 18, dista 30 Km.

Dall'analisi di mercato eseguita su singoli componenti del bene in questione è stato possibile reperire i valori di vendita di unità similari a quelle oggetto di valutazione. Da tale analisi e dalle informazioni acquisite si è rilevato che per strutture alberghiere dalle caratteristiche uniche come quella in oggetto il più probabile valore di mercato al mq. risulta pari:

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. MQ</b>	<b>Coeff. Omogen.</b>	<b>VAL.UNIT.</b>	<b>VALORE DI MERCATO €</b>
Hall/Reception P.T.	115	1	1.000,00	115.000,00
Angolo Bar P.T.	87	1	1.000,00	87.000,00
Servizi igienici P.T.	65	1	500,00	32.500,00
Cucina P.T.	184	1	600,00	110.400,00
Sala Ristorante	415	1	1.100,00	456.500,00
Terrazzo coperto	430	0,30	1.100,00	141.900,00
Sala Piano Bar, Convegna, Multifunzione P.S1	630	1	950,00	598.500,00
Angolo Bar P. S1	30	1	950,00	28.500,00
Servizi igienici P.S1	30	1	450,00	13.500,00
Magazzini/Depositi/Celle P.S1	230	1	300,00	69.000,00
Locale Gruppo Elettrogeno P.S1	96	1	300,00	28.800,00
Area porticata	430	0,30	950,00	122.550,00
Locali sottotetto	64	0,30	1.000,00	19.200,00
Camere Primo blocco	620	1	1.050,00	651.000,00
Camere Secondo blocco (con SPA)	620	0,80	1.050,00	520.800,00
Corte p.lla 1008 (subb. 2 e 3)	558	0,10	1.050,00	58.590,00
Corte p.lla 616	1.200	0,10	950,00	114.000,00

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

Piscine	220	1	350,00	77.000,00
Campi da Tennis	800	1	120,00	96.000,00
Terreno libero di cui alla p.lla 616 escluso tennis e corte struttura principale (strade di accesso, verde attrezzato, ecc.)	12.500	1	8,00	100.000,00
Terreno libero di cui alla p.lla 1008 escluso corte camere (strade di accesso, verde attrezzato, ecc.)	1.420	1	8,00	11.360,00
Area urbana p.lla 1007	344	1	8,00	2.752,00
<b>TOTALE €</b>				<b>3.450.000 in c.t.</b>

Pertanto, dalla stima per valori tipici o valori unitari, scaturisce un valore  $V_{VT}$  di mercato dell'intera struttura alberghiera di **€3.450.000,00** (Euro Tremilioni Quattrocento Cinquantamila/00).

## 2. METODO DEL CONFRONTO O SINTETICO/COMPARATIVO.

Il sottoscritto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti dirette per strutture alberghiere con stato conservativo paragonabile a quello in questione. Dal confronto con i valori ottenuti da tali fonti si è desunto il valore di mercato a camera cui apportando, per mezzo di coefficienti di deprezzamento o valorizzazione, le opportune correzioni, ovvero riduzioni o maggiorazioni in base a punti di demerito o meno, si giunge al valore di mercato teorico per ogni singola camera d'albergo.

Di seguito sono riportati i valori di mercato ricavati da annunci in zona di due strutture alberghiere confrontabili con quella oggetto di valutazione, ovvero:

1. Hotel "La Principessa", sito a Amantea, composto da:

- 50 Camere
- 10 Bungalow
- 2 Cucine da 300 mq ciascuna
- 1 Sala ricevimento da mq 600 (circa 450 persone) +
- 1 Sala da mq 1.000
- 3 Sale convegni fino a 1200 persone
- 1 Piscina semi-olimpionica 25x12.5
- Parcheggi per ospitare grandi eventi

In vendita per **€3.500.000,00** ovvero **€58.000,00/camera**;

2. Hotel "Canada", sito a Falerna, composto da:

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

- 58 Camere
- 2 Sale Ristorante con Terrazza Coperta, Hall e Angolo Bar
- Ampia Cucina
- 2 Garage

In vendita per **€2.800.000,00** ovvero **€48.000,00/camera**;

Dalla media aritmetica dei due valori riportati, si ottiene il Valore unitario per singola camera pari ad **€53.000,00/camera**.

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche della struttura oggetto di valutazione, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_c$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna, valutando la ricettività complessiva dell'albergo nelle originarie n. 48 camere.

	A	B					C	AxBxC
<b>VAB</b>	N. camere	Valore medio camera	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato $V_c$ (€) (AxBxC)
<b>27/616-1007-1008</b>	48	53.000,00	1,02	1,01	1,1	1,02	1,06	<b>2.700.000,00</b> in c.t.

Pertanto, dalla stima per confronto, scaturisce un valore  $V_c$  di mercato dell'intera struttura alberghiera di **€2.700.000,00** (Euro Duemilioni Settecentomila/00).

- *Media aritmetica dei due valori e più probabile valore di mercato del bene.*

Il valore teorico dell'immobile si desume, per come sopra riportato, dalla media aritmetica dei due valori determinati servendosi dei due diversi criteri di stima detraendo i costi della regolarizzazione urbanistica e catastale (comprensivi di oneri comunali, diritti di segreteria, oneri tecnici, ecc.) stimati in c.t. per €37.000,00.

---

$$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{VT}} + V_c)/2 - \text{costi, ovvero}$$

---

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

<b>VAB</b>	N. camere	Valore di Mercato Metodo Valori Tipici <b>V<sub>VT</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Confronto <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>VT</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	Costi regolariz- zazione	<b>Valore di Mercato (€)</b>
<b>27/616- 1007- 1008</b>	48	3.450.000,00	2.700.000,00	3.075.000,00	37.000,00	<b>3.038.000,00</b>

Pertanto il valore di mercato della Struttura Alberghiera denominata VAB sita a Belmonte C. (CS) alla loc. Piane e censito al fg. 27 P.lle 616/1, 1007 e 1008/1-2-3 risulta pari ad **€3.038.000,00.**

#### ❖ **BENI MOBILI**

I beni mobili oggetto di stima e di proprietà dell'Agave srl sono prevalentemente custoditi nel complesso alberghiero sito nel Comune di Belmonte C. alla loc. Piane. Avendo la società in questione operato nel settore della ricettività e nella banchettistica, si tratta prevalentemente di arredi per ristorazione, attrezzature per cucine professionali, arredo bar, elettrodomestici per il lavaggio, arredamento in genere per le camere.

#### **Descrizione dei beni.**

Le operazioni di inventario, sono state svolte dai curatori nel tempo e secondo le modalità riportate e annotate in ogni verbale redatto per ogni singolo sopralluogo. Al sottoscritto sono state fornite le stampe dell'inventario, opportunamente siglate, con i quantitativi e la descrizione della natura dei beni da stimare.

Pur se di consistenza e natura variegata, trattandosi di attrezzature, mobilio e arredi in genere utilizzati nell'ambito ricettivo/ristorativo, risulta opportuno proporre la vendita degli stessi beni in un unico complessivo lotto, avendo in tal modo maggiore appetibilità sul mercato specialmente se riutilizzati, come probabile, nello stesso contesto e con le stesse finalità.

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

**Valutazione dei beni mobili.**

Nel sopralluogo cui ha partecipato con la massima attenzione il sottoscritto ha raccolto utili informazioni sullo stato d'uso e sul possibile utilizzo futuro di molti elementi, al fine di effettuare una valutazione congrua e rispondente alle esigenze di mercato.

In sede di stima il sottoscritto perito si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione quali il Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita, al fine di individuare il valore attuale sul mercato; tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali la utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, la plausibile necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (laddove evidentemente constatabile), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE, collaudi e verifiche istituzionali, ecc.).

E' peraltro indubbio che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed i criteri adottati, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità. Nella determinazione ponderata di tali valori si è anche tenuto conto dell'impossibilità, in alcuni casi specifici, di fornire alcuna garanzia sul funzionamento dei beni stessi ai potenziali acquirenti, specie, tra gli altri, per quei beni che risultano fermi da tempo ma dati per funzionanti fino al loro ultimo utilizzo, in base alle informazioni ottenute in sede di ispezione. Naturalmente tale indeterminatezza ha inciso sul valore attribuito ai beni in questione ed è servita a correggere al ribasso le quotazioni attuali recepite sul mercato per beni simili.

Ne deriva che, nella cessione degli stessi, non potranno stabilirsi garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento/integrità/conformità.

I valori attribuibili a tali beni sono pertanto stati definiti, come detto, previa elaborazione dei dati specifici risultanti dall'analisi della loro obsolescenza tecnologica, dell'usura fisica, del valore iniziale di acquisto, delle mutate condizioni di mercato e, in definitiva, della loro flessibilità di impiego.

Inoltre nella valutazione si è anche presa in considerazione la particolare situazione economica del momento, l'effettiva appetibilità di beni comunque utilizzati o fermi da tempo e l'introduzione nel mercato di modelli certamente più nuovi di quelli in questione e in alcuni casi conformi a nuove norme.

Ma allo stesso tempo si è tenuto presente il contesto fallimentare in cui sono state effettuate le

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

---

stime e il puro valore di mercato per beni simili preso in considerazione come dato di riferimento, risulta attendibile solo in una compravendita al dettaglio, realizzata un pezzo per volta come può accadere in una normale sede di vendita. In tale contesto infatti il cliente può avvalersi di alcune non poco importanti agevolazioni, quali le dilazioni nei pagamenti o la garanzia sul prodotto, cosa che non avviene nel caso di una vendita come quella fallimentare in questione, in cui i beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e possono essere venduti in un unico lotto che li accorpa (pur considerata la loro simile natura) in termini generici e che fra l'altro prevede anche altri oneri come quello del trasporto, del montaggio e dello smontaggio, etc.

Pertanto, partendo dal valore di mercato più probabile per beni simili, cui è pervenuto dopo una attenta analisi di mercato utilizzando più strumenti, quali la personale esperienza in materia, il confronto e l'ausilio di tecnici esperti, l'utilizzo della rete, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione di un coefficiente di deprezzamento dello stesso, da applicare ad ogni valore del singolo bene, e che in definitiva tenga conto dei fattori di vetustà, obsolescenza tecnica, usura, eventuali ulteriori costi da sostenere da parte dell'acquirente (smontaggio, rimontaggio, trasporto ed eventuale ripristino delle condizioni operative), mancate agevolazioni ottenibili all'acquisto (rateizzazioni, garanzia, etc.).

Il sottoscritto inoltre ha ritenuto utile, per quei beni che si possono ritenere assimilabili per tipologia, utilizzazione e stato di usura, attribuire agli stessi medesimo valore prescindendo dalla marca, dalla conformazione e da ulteriori ininfluenti dettagli al fine della stima. Tale accorpamento trova giustificazione anche nel fatto che il periodo di utilizzazione o di vita utile di alcuni beni è ormai tale da livellarne l'effettivo valore di mercato. Per tali beni assimilabili nel valore anche la documentazione fotografica è stata riportata a campione, vista l'impossibilità, a causa della loro vastità, di riprodurre tramite foto tutti i beni di valore comunque ridotto.

I valori riportati sono da intendersi IVA esclusa. Pertanto, il sottoscritto Perito, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive (quantomeno per quanto visivamente rilevabile in condizioni di "staticità", in assenza di approfondite verifiche), tenuto conto della utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, del probabile stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata in particolar modo la funzione specifica cui vengono in larga parte dedicati, tenuto conto di ogni altro elemento evidentemente rilevabile che potrebbe influenzare la stima, compreso il plausibile rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica, e, non ultima, la particolare congettura economica negativa che investe globalmente i mercati ed i sistemi produttivi nell'ultimo periodo, ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni così come elencato dettagliatamente nelle schede successive

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

che riassumono i beni e per quanto riferito e da quanto emerge dalle schede tecniche di calcolo riportate, il sottoscritto ritiene di attribuire ai beni mobili ascrivibili al compendio fallimentare il valore complessivo (escluso IVA) di **€192.260,00**.

ELENCO/INVENTARIO VAB	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO €	VALORE TOTALE €
SALA:			
COPRISEDIE AVORIO	300	10,00	3.000,00
COPRISEDIE BLU	300	10,00	3.000,00
GIACCHE UOMO	30	20,00	600,00
GIACCHE DONNE	4	20,00	80,00
COREANE	6	20,00	120,00
TOVAGLIE AVORIO	45	30,00	1.350,00
COPRIMACCHIE	120	10,00	1.200,00
TOVAGLIOLI	500	5,00	2.500,00
TOVAGLIE BLU NOTTE	30	30,00	900,00
COPRIMACCHIE AVORIO QUADRI	10	10,00	100,00
TOVAGLIOLI AVORIO QUADRI	450	5,00	2.250,00
TOVAGLIE ORO	20	35,00	700,00
COPRIMACCHIE	30	10,00	300,00
TOVAGLIOLI	200	5,00	1.000,00
TOVAGLIE BLU DAMASCATO	48	35,00	1.680,00
COPRIMACCHIE	60	10,00	600,00
TOVAGLIOLI	350	5,00	1.750,00
TAVOLI SALA	92	50,00	4.600,00
SEDIE SALA	385	40,00	15.400,00
PIANOFORTE	1	5.000,00	5.000,00
GARRELLI GUERIDON	4	100,00	400,00
MOBILE POSATE	1	1.000,00	1.000,00
SEDIE BIMBI	3	30,00	90,00
PORTA ABITI	4	25,00	100,00
SECCHIELLI	50	10,00	500,00
			-
BAR DEL GIUDICE+ HALL			-
SGABELLI	6	80,00	480,00
TAVOLI	4	50,00	200,00
SEDIE	12	40,00	480,00
TELEVISORE	1	150,00	150,00
VETRINE	2	500,00	1.000,00

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

MOBILE BAR	1	3.000,00	3.000,00
MOBILE RECEPTION	1	3.000,00	3.000,00
CONSOLLE	2	250,00	500,00
POLTRONE	6	70,00	420,00
			-
<b>MOBILIO E ATTREZZATURE VARIE</b>			-
SEDIE SALA CONVEGNI	90	70,00	6.300,00
SEPARÉE	35	20,00	700,00
PROLUNGHE TAVOLI	28	15,00	420,00
DIVANETTI AD ANGOLO	8	100,00	800,00
DIVANI A 2 POSTI	10	100,00	1.000,00
TAVOLINI	13	50,00	650,00
SGABELLI BAR PIGNATELLI	4	80,00	320,00
CARRELLI IN ACCIAIO	3	150,00	450,00
CONGELATORE GELATI	2	250,00	500,00
BAULI	2	100,00	200,00
CREDENZA	1	750,00	750,00
APPENDIABITI	3	25,00	75,00
CASSE ACUSTICHE	4	300,00	1.200,00
SCALA	1	40,00	40,00
IDROPULTRICE	1	150,00	150,00
			-
<b>ATTREZZATURA CUCINA</b>			-
TAVOLI IN ACCIAIO	11	250,00	2.750,00
TAVOLO BANCO CALDO	1	750,00	750,00
CONGELATORE 2 PORTE	1	800,00	800,00
FRIGORIFERI	2	800,00	1.600,00
FORNI	2	600,00	1.200,00
LAVELLI	2	300,00	600,00
AFFETTATRICI	2	200,00	400,00
CEPPO BATTICARNE	1	50,00	50,00
ROBOT CUCINA	1	150,00	150,00
SPREMIAGRUMI	1	25,00	25,00
MENSOLE A PARETE	4	20,00	80,00
CASSETTO PER STERILIZZARE	1	50,00	50,00
CUCINE	2	1.000,00	2.000,00
GRIGLIE	1	500,00	500,00
PIETRE	1	100,00	100,00
FRIGGITRICE	1	250,00	250,00
BRASIERE	1	250,00	250,00
BOLLITORI	2	150,00	300,00

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

PULISCICOZZE	1	400,00	400,00
ABBATTITORE DI TEMPERATURA ELETTROLUX 4 RIPIANI	1	1.100,00	1.100,00
			-
<b>LAVAGGIO</b>			-
TAVOLI ACCIAIO	4	250,00	1.000,00
LAVELLO	2	300,00	600,00
LAVASTOVIGLIE A CARRELLO	1	350,00	350,00
ARMADIO A PARETE PER PIATTI	1	200,00	200,00
SPAZZA PIATTI	1	50,00	50,00
			-
<b>OFFICE</b>			-
TAVOLI ACCIAIO	7	250,00	1.750,00
ARMADIO A PARETE	2	200,00	400,00
LAVELLO	1	300,00	300,00
LAVASTOVIGLIE BICCHIERI	1	350,00	350,00
CELLE FRIGO	2	1.200,00	2.400,00
CELLE FRIGO A CARRELLO	1	1.000,00	1.000,00
MACCHINA SORBETTO 3 VASCHE	1	600,00	600,00
MACCHINA GHIACCIO	1	400,00	400,00
PORTA PANE PER BUFFET	1	100,00	100,00
			-
<b>PIATTI VASSOI TEGLIE E PENTOLE</b>			-
CONCHIGLIE CERAMICA	40	8,00	320,00
CIOTOLE CERAMICA	19	5,00	95,00
CIOTOLE CERAMICA PER ZUPPA	40	5,00	200,00
CIOTOLE PER MACEDONIA	190	5,00	950,00
CIOTOLE CERAMICHE PER GRATIN	20	5,00	100,00
PIATTI GRANDI BLU	800	4,00	3.200,00
PIATTI CONTORNI BLU	400	4,00	1.600,00
PIATTI PER PANE	320	4,00	1.280,00
SEGNA POSTI BLU	300	3,00	900,00
VASSOI ACCIAIO APERITIVI	49	20,00	980,00
ALZATA CASCATA PROSCIUTTO	1	30,00	30,00
TEGLIE GRATIN+CONTEN. ACCIAIO	5	30,00	150,00
TEGLIE GRANDI PER SALASA	19	35,00	665,00
TEGLIE GRANDI PER FORNO	35	35,00	1.225,00
TEGLIE PICCOLE PER FORNO	14	25,00	350,00
PENTOLE GRANDI	13	40,00	520,00
PADELLE	15	25,00	375,00
PADELLE ACCIAIO	10	30,00	300,00

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [fangilica@libero.it](mailto:fangilica@libero.it) - pec [fangilica@pec.it](mailto:fangilica@pec.it)

MESTOLI FORCHETTONI	18	10,00	180,00
PENTOLE VARIE DIMENSIONI	20	15,00	300,00
PIATTI BIANCHI TONDI	900	10,00	9.000,00
PIATTI BIANCHI FONDI	250	10,00	2.500,00
PIATTI BIANCHI PER PANE	130	8,00	1.040,00
PIATTI BIANCHI PICCOLI	30	6,00	180,00
			-
<b>POSATERIA IN ARGENTO</b>			-
SEGNAPOSTI FORCHETTE COLTELLI DA P.	200	20,00	4.000,00
ALZATE APERITIVO ARGENTO	7	30,00	210,00
VASSOIO APERITIVO ARGENTO	2	35,00	70,00
			-
<b>ZONA CELLE E MAGAZZINO VIVERI</b>			-
ZONA CELLE E MAGAZZINO VIVERI	5	1.500,00	7.500,00
			-
<b>HOTEL</b>			-
SDRAIO	40	10,00	400,00
OMBRELLONI	10	15,00	150,00
GAZEBI A STRUTTURA FISSA	4	2.500,00	10.000,00
GAZEBI A STRUTTURA FISSA LATERALI	4	2.000,00	8.000,00
GAZEBINO IN FERRO BATT. PER TAGLIO T.	1	1.200,00	1.200,00
			-
<b>CAMERA STANDARD</b>			-
LETTO MATRIMONIALE	24	400,00	9.600,00
COMODINI	48	25,00	1.200,00
MOBILE FRIGO	24	100,00	2.400,00
MOBILE PORTAVALIGIE	24	20,00	480,00
ARMADIO A MURO	24	20,00	480,00
TAVOLINO TONDO	24	30,00	720,00
POLTRONCINE	48	40,00	1.920,00
TV 14 POLLICI	24	40,00	960,00
			-
<b>CAMERA FAMILIARE</b>			-
LETTO MATRIMONIALE	4	400,00	1.600,00
COMODINI	8	25,00	200,00
DIVANO LETTO	4	100,00	400,00
SCRIVANIA	4	50,00	200,00
POLTRONCINE	8	40,00	320,00
ARMADIO A MURO	4	20,00	80,00
TV	4	40,00	160,00
			-

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

SUITE MATRIMONIALE			-
LETTO MATRIMONIALE	2	700,00	1.400,00
COMODINI	4	100,00	400,00
DIVANO	2	150,00	300,00
LAMPADARI	4	50,00	200,00
SCRIVANIA	2	100,00	200,00
POLTRONCINE	4	80,00	320,00
CASSAFORTE	2	50,00	100,00
TAVOLO	2	40,00	80,00
SEDIE	4	20,00	80,00
			-
<b>VARIE</b>			-
LETTINI	10	50,00	500,00
LETTI A CASTELLO	4	100,00	400,00
CULLE	2	40,00	80,00
			-
<b>CENTRO BENESSERE</b>			-
RECEPTION PER SPA	1	1.000,00	1.000,00
SEDIA CON RUOTE	1	100,00	100,00
ARMADIO CON ANTE VETRO	1	400,00	400,00
DIVANETTO ATTESA	1	200,00	200,00
DOCCIA SPOGLIATOIO	1	1.500,00	1.500,00
VASCA IDROMASSAGGIO	1	2.500,00	2.500,00
CAMMINATA ACQUA CALDO/FREDDO	1	3.000,00	3.000,00
DOCCIA EMOZIONALE CON DISPLAY	1	2.500,00	2.500,00
SAUNA FINLANDESE COMPLETA	1	4.000,00	4.000,00
SECCHIO FINLANDESE PER CASCATA	1	250,00	250,00
			-
<b>ATTREZZATURE PER GIARDINAGGIO</b>			-
DECESPUGLIATORE	1	50,00	50,00
MACCHINA TOSAERBA A RUOTE	1	150,00	150,00
		<b>TOTALE €</b>	<b>192.260,00</b>

STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)  
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail [f.angilica@libero.it](mailto:f.angilica@libero.it) - pec [f.angilica@pec.it](mailto:f.angilica@pec.it)

---

**Conclusioni.**

Il sottoscritto ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

*Cetraro 17.11.2023*

**L'esperto**  
*Dott. Ing. Fabio Angilica*

BOLZA