

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 –

Concordato Preventivo n. 2 del 1992 - Tribunale di Paola



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cetraro 25.10.2022

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: Concordato Preventivo n. 2 del 1992 - [REDACTED] - Tribunale di Paola.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, perito estimatore nel procedimento in oggetto,  
**premesse**

- che in data 09.08.2021 il G.D. designava lo scrivente quale ausiliario della procedura;
- che con nota del 03.06.2022 il Commissario Giudiziale e il Liquidatore chiedevano al G.D. di integrare il provvedimento di nomina dell'ausiliario affinché individuasse i residui beni da liquidare prevedendo che la relativa perizia di stima fosse redatta in conformità all'art. 173 bis disp. Att. Cpc e che contemplasse certificati di destinazione urbanistica e di qualificazione energetica per pervenire alla loro vendita competitiva;
- con nota del 15.06.2022 il Presidente del Collegio disponeva che l'ausiliario incaricato della stima individuasse i residui beni da vendere redigendo la relazione in conformità all'art. 173 bis disp. Att. Cpc;
- con nota del 30.06.2022 il G.D. specificava che la perizia dovesse essere limitata ai beni oggetto di liquidazione e non alla ricerca di beni ulteriori da acquisire all'attivo;

tutto ciò premesso, redige la presente 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, sulla scorta della ispezione ipotecaria in atti riportante l'elenco sintetico delle formalità esistenti a carico della società fallita, le note relative a trascrizioni, iscrizioni o annotazioni di interesse al fine di verificare le formalità in essere sui beni immobili di proprietà della fallita e ancora oggetto di liquidazione.

Dallo studio della documentazione in atti e in particolar modo della relazione sullo stato della procedura del Commissario Liquidatore Avv. Mario Pace del 23.06.2021 emerge che gli immobili residui da vendere risultano:

**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)

---

- **Villa** unifamiliare G/9, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 740/6 graffata 741/3, categoria catastale A/7 Classe 2 Consistenza 21 vani Sup. Catastale mq. 534 escluse aree scoperte mq. 513, Piani T-1-2;
- **Locale Deposito** Fabbricato I/1, sito in loc. Fortino di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 52 P.IIa 526 Sub.1 Categoria C/2 Classe U consistenza catastale mq. 600, Piano S1;
- **Autorimessa** Fabbricato I/2, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 529 Sub.32 Categoria C/6 Classe U consistenza catastale mq. 530, Piano S1;
- **Appartamento** Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1, graffati 371/9 e 371/19 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 63 mq escluse aree scoperte mq 52, piano T int. 1;
- **Appartamento** Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3, graffati 371/13 e 371/15 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 61 mq escluse aree scoperte mq 50, piano T int. 3;
- **Locale** deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11 Categoria in corso di costruzione, Piano S1;
- **Locale** deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12 Categoria in corso di costruzione, Piano S1;
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 961 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 1.093;
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 962 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 44;
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 963 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 10;
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 964 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 260;
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 966 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 2.210;
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 967 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 60;

Per tali motivi in data 19.09.2022 provvedeva a trasmettere all'UTC del Comune di Praia a Mare a

**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)

---

mezzo pec, richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni di cui sopra, e contestualmente estraeva dalla piattaforma telematica dell'Agazia delle Entrate/Territorio i necessari estratti di mappa e le planimetrie catastali di tutti gli immobili oggetto di perizia. Inoltre provvedeva ad eseguire le necessarie ispezioni ipocatastali al fine di risalire ad eventuali formalità, quali iscrizioni, trascrizioni e annotazioni gravanti sugli stessi.

Il giorno 24.09.2022 alle ore 9.00 il sottoscritto si recava a Praia a Mare a seguito di notificazione trasmessa sulla pec del concordato e in tale occasione riscontrava la presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] identificato a mezzo Carta di Identità [REDACTED] che consentiva l'accesso ai Fabbricati I/1 e I/2 di loc. Fortino, individuati al NCEU al fg. 52 P.Illa 526/1 e 529/32 e su entrambe le unità immobiliari site al piano seminterrato dei due stabili eseguiva i rilievi necessari e traeva opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dei luoghi. Alle ore 10.20 e sempre alla continua presenza degli intervenuti, si recava alla loc. Foresta presso gli immobili individuati al Catasto Fabbricati al fg. 58 p.Illa 371 Subb. 1-9-19 e 3-13-15 ovvero fabbricati di tipo A1 i quali risultano occupati da soggetti terzi e per tale motivo l'esperto estimatore si limitava ad effettuare le misurazioni del perimetro esterno e a eseguire una semplice ricognizione fotografica sempre degli ambienti esterni. In tale occasione, grazie alla collaborazione dei proprietari delle abitazioni contigue, riusciva a risalire al nominativo degli occupanti che in data successiva ha comunicato per le vie brevi al Commissario Liquidatore al fine di organizzare il necessario successivo accesso. Alle ore 10.45, sempre alla presenza degli intervenuti, si recava in Viale della Repubblica, presso i locali deposito censiti in Catasto Fabbricati al fg. 29 p.Illa 62 Subb. 11 e 12. Il deposito di cui al sub. 11 si presentava con la saracinesca aperta e per tale motivo il tecnico, grazie al misuratore laser e senza accedere fisicamente al locale, eseguiva i rilievi necessari e traeva la dovuta documentazione fotografica; mentre sul sub. 12, trovandosi nell'occasione chiuso, si limitava ad eseguire i rilievi e le foto del solo esterno. Alle ore 11.15 si recava in loc. Fortino presso la villa unifamiliare individuata al NCEU al fg. 52 p.Illa 740/6 graffata 741/3 tipologia G/9. Sempre grazie alla disponibilità del [REDACTED] il perito accedeva all'immobile ed eseguiva i rilievi di tutti gli ambienti così come degli stessi ambienti, interni ed esterni, traeva opportuna documentazione fotografica. Il [REDACTED] in tale occasione consegnava al perito documentazione tecnica di vario genere utile alle attività peritali. Alle ore 12.15, sempre accompagnato dal [REDACTED], si recava presso la loc. Fiuzzi ovvero presso i terreni di cui al fg. 58 p.Ille 961/962/963/964/966/967 del NCT e anche su tali terreni il perito eseguiva i rilievi necessari e traeva necessaria documentazione fotografica. Alle ore 12.30 chiudeva il verbale delle operazioni contestualmente redatto e sottoscritto da tutti gli intervenuti.

**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)

---

In data 26.09.2022, e a seguito del necessario accesso su buona parte degli immobili, il perito faceva richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Praia a Mare, ove si recava in più date successive per estrarre la documentazione di interesse relativa agli immobili di proprietà della società oggetto di concordato.

Così come successivamente riusciva a reperire il recapito telefonico degli occupanti degli appartamenti siti alla Loc. Foresta che contattava prontamente e, sentito per le vie brevi il Commissario Liquidatore, si accordava con gli stessi per eseguire l'accesso agli immobili in data 12.10.2022 alle ore 12.00, non prima di aver riferito al G.D. e richiesto necessaria proroga per il deposito della relazione al 30.11.2022 che lo stesso G.D. accordava con apposizione del visto in data 26.09.2022.

In data 04.10.2022 si recava nuovamente a Praia a Mare in loc. Fortino, giusta notifica effettuata sulla pec del concordato, al fine di effettuare ulteriori rilievi sulla corte di esclusiva pertinenza della villa G/9 di cui al fg. 52 p.lla 740 sub. 6. Alle ore 10.00 riprendeva le operazioni e riscontrava la presenza del [REDACTED] già identificato nel precedente sopralluogo. Il perito allora, sulla scorta dell'elaborato planimetrico estratto dal sito dell'Agenzia del Territorio/Entrate, eseguiva sulla corte esclusiva della villa G/9 ulteriori necessari rilievi e riscontrava che su parte di tale corte esclusiva insiste un manufatto in c.a. con soprastante piscina e sottostante locale adibito a foresteria. A tale costruzione si accede esclusivamente dall'area di corte del fabbricato contiguo ovvero villa G/5 di cui al fg. 52 p.lla 739 di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] come da risultanze catastali. Il [REDACTED]

[REDACTED] consentiva l'accesso a tale immobile estraneo alla procedura al fine di permettere all'ausiliario di effettuare i rilievi sulla piscina e sul locale sottostante. In occasione del sopralluogo il perito ha verificato che pur insistendo tale manufatto su parte della corte esclusiva della villa G/9 oggetto di Concordato, l'accesso alla piscina e al locale foresteria è consentito solo dall'area di corte della villa G/5 di cui alla p.lla 739, essendo materialmente e fisicamente inibito il passaggio dalla corte esclusiva della villa G/9 a causa della presenza di un muro. A tale proposito il [REDACTED] dichiarava: "la parte di corte esclusiva della villa G/9 su cui insiste il manufatto è detenuto dalla mia consorte, [REDACTED], per taciti accordi con il [REDACTED] e a tale proposito esibisco quietanza di pagamento del 03.06.1989 con cui lo stesso [REDACTED] incassava la somma pattuita per l'acquisto del terreno circostante la villa G/5 attuale p.lla 739, dalla stessa [REDACTED], dichiarando di procedere successivamente al frazionamento per il perfezionamento dell'atto pubblico di trasferimento. Del resto in data 26.04.1986 al n. 4057 ho

**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)

---

presentato a mio nome domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 comprendente anche la piscina e la foresteria, presso il Comune di Praia a Mare; documentazione che, insieme alla ricevuta per quietanza di cui sopra, fornisco in copia al CTU al fine di allegarla al verbale delle operazioni". Il sottoscritto allora eseguiva sulla piscina e sul locale sottostante i rilievi del caso e traeva documentazione fotografica per una migliore constatazione dei luoghi. Alle ore 11.00 chiudeva il verbale delle operazioni contestualmente redatto e sottoscritto dagli intervenuti.

In data 12.10.2022 alle ore 12.00 il sottoscritto si recava allora nuovamente a Praia a Mare in loc. Foresta per eseguire l'accesso ai villini A1 siti in loc. Foresta. In tale data e ora riscontrava la presenza del [REDACTED] identificato a mezzo C.I. [REDACTED] che consentiva all'ausiliario l'accesso all'appartamento di cui all'int. 3 e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3. Il sottoscritto allora, sulla scorta delle planimetrie catastali estratte dal sito dell'Agenzia dell'Entrate, eseguiva i rilievi necessarie e traeva le foto di ogni ambiente. Il [REDACTED] a tal proposito dichiarava: "sono legittimo proprietario dell'appartamento in questione, in quanto l'ho acquistato nell'anno 1992 con Compromesso di Vendita del 13.02.1992 dal [REDACTED] per la somma di £. 50.000.000 (cinquantamiliardi di lire) con le modalità riportate nel compromesso che in copia si fornisce al CTU al fine di allegarla al presente verbale". Alle ore 12.25 il [REDACTED] si allontanava dai luoghi di causa non prima di aver sottoscritto il verbale delle operazioni fino a quell'ora svolte. Il perito allora proseguiva con le operazioni peritali sull'appartamento ubicato nello stesso immobile ma sul lato ovest del villino A1 ovvero u.i.u. di cui all'int. 1 e censita al fg. 58 p.IIa 371 sub. 1. Alle ore 12.30 riscontrava la presenza del sig. [REDACTED] identificato a mezzo C.I. [REDACTED] che consentiva allo scrivente l'accesso all'unità in questione. Il sottoscritto allora eseguiva le misurazioni ed effettuava opportuna ricognizione fotografica di ogni ambiente interno ed esterno al fine di redigere la relazione peritale. Il [REDACTED] dichiarava: "sono il figlio del legittimo proprietario [REDACTED] che ha acquistato l'appartamento in questione dal [REDACTED] con regolare compromesso di vendita il cui originale non è più nelle nostre disponibilità in quanto andato perduto nell'incendio che ha interessato la nostra attività commerciale sita in Napoli nell'anno 2014. La cifra totale del compromesso ammontava a complessivi £. 60.000.000 (sessantamiliardi di lire) e al [REDACTED] sono stati corrisposti prima £. 15.000.000 (quindicimiliardi di lire) come caparra confirmatoria e in seguito £. 20.000.000 (ventimiliardi di lire) in due rate da dieci milioni di lire ciascuna. Dichiaro di essere intestatario delle utenze dall'anno 2002 o 2003". Il sottoscritto allora alle ore 13.00 chiudeva il verbale contestualmente redatto e sottoscritto dagli intervenuti.

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)

---

Il giorno 14.10.2022 alle ore 11.30 il sottoscritto si recava nuovamente in Praia, stavolta in Viale della Repubblica al fine di effettuare un ulteriore tentativo sul deposito di cui al fg. 29 P.IIa 62 sub. 12 al fine di ispezionare il locale. Sul posto veniva assistito dal XXXXXXXXXX. Il perito, allora, trovando il locale aperto, effettuava le misurazioni necessarie per mezzo del misuratore laser senza accedere fisicamente all'interno e traeva, sempre dall'esterno e di ogni ambiente interno grazie alla lineare disposizione del locale, opportuna documentazione fotografica. Alle 11.40 chiudeva il verbale sottoscritto dagli intervenuti.

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

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

- **Villa** unifamiliare G/9, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 740/6 graffata 741/3, categoria catastale A/7 Classe 2 Consistenza 21 vani Sup. Catastale mq. 534 escluse aree scoperte mq. 513, Piani T-1-2, confini: Nord p.IIa 640, Est p.IIe 642, 644 e corte p.IIa 740, Sud. corte p.IIa 740, Ovest corte p.IIa 740, p.IIa 992, p.IIa 991, p.IIa 640 e strada Via Fortino.
- **Locale Deposito** Fabbricato I/1, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 526 Sub.1 Categoria C/2 Classe U consistenza catastale mq. 600, Piano S1, confini: Nord part. 528 e Strada Fortino, Est part. 528, Sud part. 528, Ovest Part. 528 e Strada Fortino.
- **Autorimessa** Fabbricato I/2, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 529 Sub.32 Categoria C/6 Classe U consistenza catastale mq. 530, Piano S1, confini: Nord part. 528, Est part. 528, Sud Sub. 31, Ovest Part. 528.
- **Appartamento** Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1, graffati 371/9 e 371/19 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 63 mq escluse aree scoperte mq 52, piano T int. 1, confini: Nord strada di lottizzazione, Est Sub. 4 int. 4, Sud Sub. 2 int. 2, Ovest strada di lottizzazione.
- **Appartamento** Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3, graffati 371/13 e 371/15 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 61 mq escluse aree scoperte mq 50, piano T int. 3, confini: Nord Sub. 4 int. 4, Est strada di lottizzazione, Sud strada di lottizzazione, Ovest Sub. 2 int. 2.
- **Locale** deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11 Categoria in corso di

**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)

---

costruzione, Piano S1, confini: Nord corte e scale, Est corte, Ovest SS.18.

- **Locale** deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12 Categoria in corso di costruzione, Piano S1, confini: Nord corte, Est corte e scale, Sud scale e SS. 18, Ovest corte e SS.18.
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 961 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 1.093, confini: Nord p.IIa 960 e 612, Est p.IIa 960 e 962, Sud p.IIa 109 e 962, Ovest p.IIa 109 e 612.
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 962 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 44, confini: Nord p.IIa 960 e 961, Est p.IIa 963 e 109, Sud p.IIa 109, Ovest P.IIa 961.
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 963 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 10, confini Nord p.IIa 960, Est p.IIa 964, Sud p.IIa 109, Ovest P.IIa 960 e 962.
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 964 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 260, confini: Nord p.IIa 960, Est p.IIa 966, Sud p.IIa 109, Ovest p.IIa 109, 963 e 960.
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 966 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 2.210, confini: Nord p.IIa 965, Est strada pubblica e p.IIa 110, Sud p.IIa 109, Ovest p.IIa 109 e 964.
- **Terreno** sito alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censito al NCT al fg. 58 P.IIa 967 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie mq. 60, confini: Nord p.IIa 612, Est strada pubblica e part. 104, Sud p.IIa 965, Ovest p.IIa 965.

## 2) Sommaria descrizione dei beni.

- **Villa unifamiliare G/9, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 740/6 graffata 741/3.**

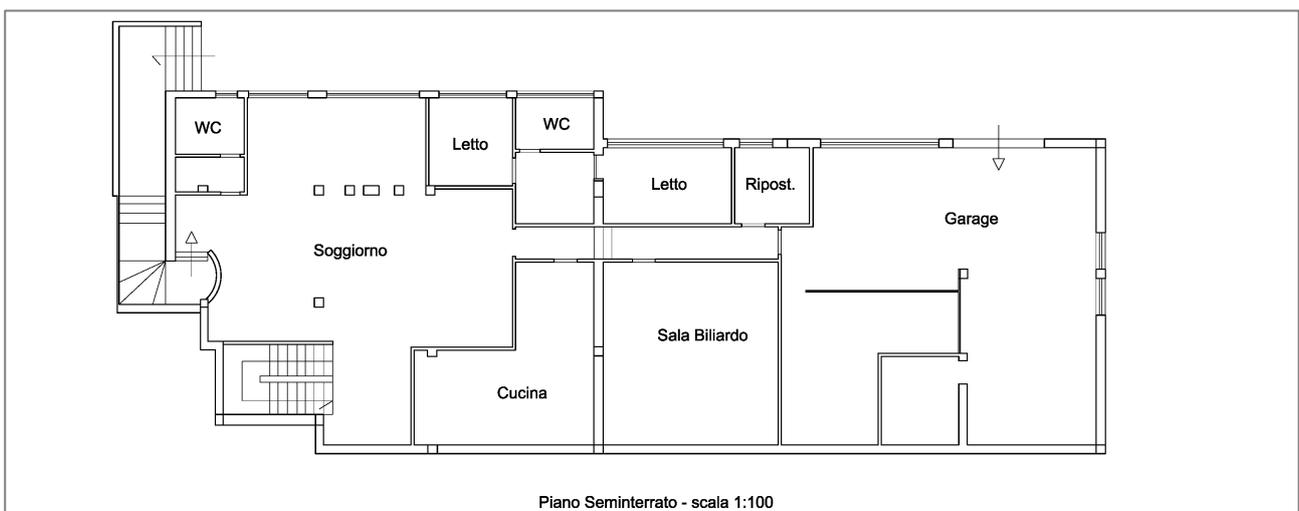
Intero fabbricato destinato a villa residenziale unifamiliare con annessa corte di esclusiva pertinenza comprensiva di zone a verde e piscina, posta in una zona di particolare panoramicità e pregio paesaggistico, realizzata con strutture a telai in c.a. dotata di aree porticate, copertura a tetto a tre falde, pareti esterne ben intonacate e tinteggiate, disposta su quattro livelli, ovvero:

**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)

---

- piano seminterrato con accesso sia autonomo lato sud sia tramite vano scale interno, di superficie lorda pari a 220 mq con annesso garage carrabile di superficie lorda pari a mq. 105. L'ambiente residenziale presenta un vasto soggiorno con annesso WC e da cui, per il tramite di un corridoio, si accede alla ampia cucina e alla zona notte costituita da un altro locale soggiorno utilizzato come sala biliardo, disimpegno, due camere da letto, ulteriore WC e ripostiglio. Le finiture sono tipiche degli anni '70 del secolo scorso con pavimenti in mattonelle di ceramica, pareti intonacate ad intonaco civile liscio e tinteggiati, controsoffitto in pannelli di cartongesso che ospitano i corpi illuminanti, serramenti in legno e infissi interni in legno massello, presenza di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia esterna. Scarso il grado di illuminamento dovuto alla presenza di finestre alte per via della posizione seminterrata di tutti gli ambienti. Risente della presenza di umidità viste le copiose infiltrazioni provenienti dal terreno retrostante che oltre ad interessare alcune pareti hanno determinato il deterioramento di parte della controsoffittatura. Il garage che ha accesso autonomo dalla rampa esterna di accesso alla villa per mezzo di porta metallica scorrevole e a cui è possibile accedere anche da corridoio interno, presenta finiture di media qualità, ovvero infissi esterni in legno, pavimento con mattonelle in granigliato e pareti intonacate e tinteggiate; l'illuminazione è affidata a corpi illuminanti al neon. Anche in questo vasto ambiente si riscontrano importanti infiltrazioni di acque meteoriche.

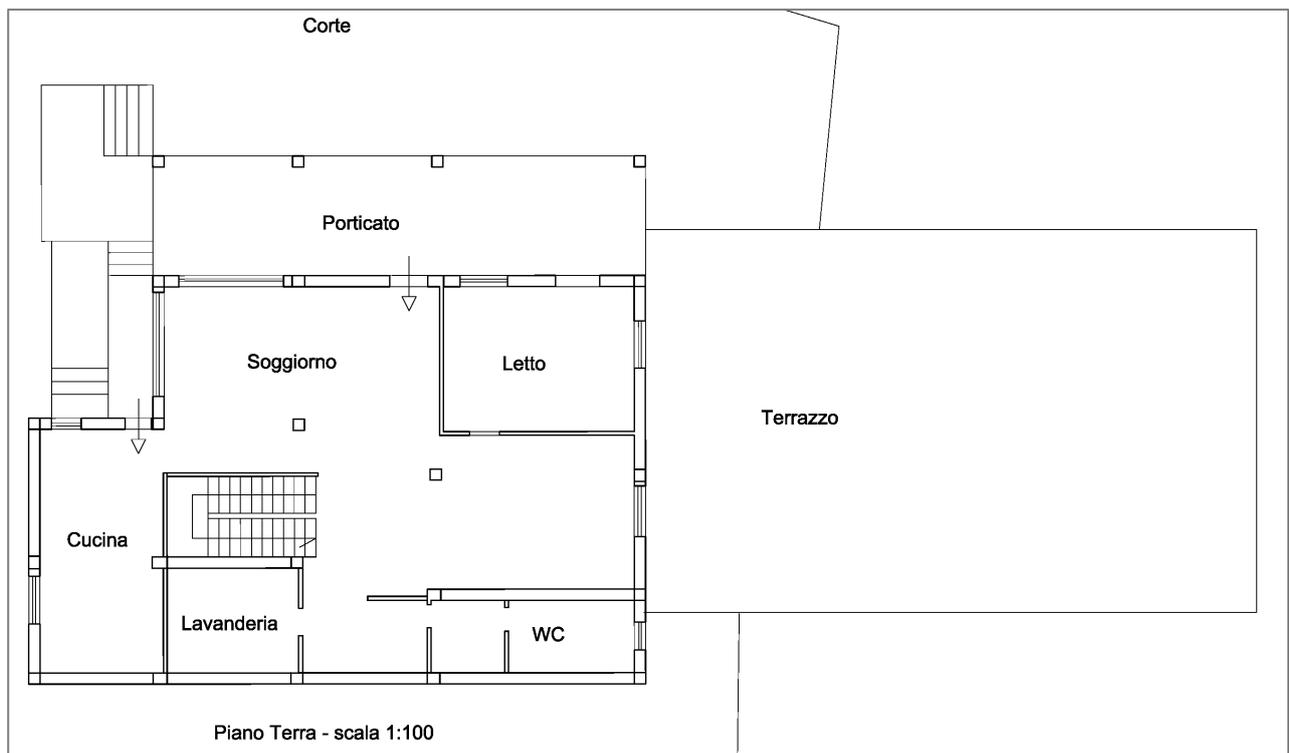


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

- Piano terra di superficie lorda pari a mq. 168 a cui si accede per mezzo di vasto e panoramico porticato esteso mq. 42, contiguo all'area di corte estesa per mq 1.105 circa che ospita sul lato sud con vista sull'Isola di Dino, la piscina di circa mq. 76, nonché vasto terrazzo sul lato Nord di mq. 168 pavimentato con lastre rettangolari in marmo, delimitato da parapetto in muratura e ringhiera metallica e soprastante al garage del piano seminterrato e a parte dell'appartamento dello stesso piano. Il piano terra ospita un vasto soggiorno in cui di recente è stata ricavata una camera da letto, oltre che alla cucina ad un ampio locale lavanderia e ad un WC dotato di antibagno. Le finiture sono tipiche degli anni '70 del secolo scorso con pavimenti in mattonelle di ceramica, pareti intonacate ad intonaco civile liscio e tinteggiate, controsoffitto in pannelli di cartongesso che ospitano i corpi illuminanti, serramenti in legno e infissi interni in legno massello, presenza di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia esterna. Anche in questo caso la parete interna lato est presenta copiose infiltrazioni di acque meteoriche che si incanalano attraverso le cassette di derivazione dell'impianto elettrico e provenienti dal retrostante terrapieno posto a ridosso della costruzione, come dimostrato dal materiale fotografico e video fornito in occasione dei sopralluoghi.

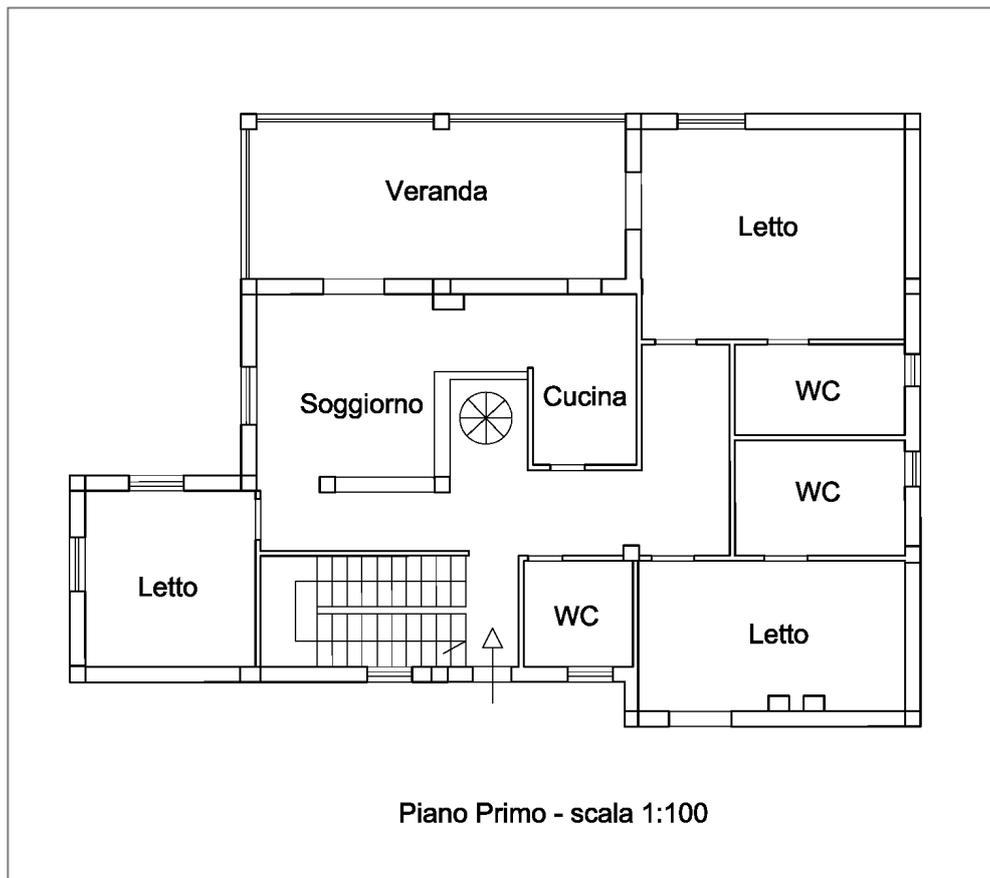


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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)

---

- Piano primo di superficie lorda pari a mq. 140 dotato di balcone, attualmente chiuso a veranda per mezzo di rimovibili infissi scorrevoli in alluminio di superficie pari a mq. 24 e composto da tre WC di cui due accessibili esclusivamente dalle due delle tre camere da letto, un soggiorno e una cucina. Le finiture risultano in buono stato conservativo essendo tale piano più salubre rispetto ai sottostanti. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le porte interne in legno massello, i serramenti in legno laccato con persiane in legno, ad eccezion fatta per gli infissi scorrevoli della veranda in alluminio. Le pareti risultano ben intonacate e tinteggiate. Sono presenti impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento assicurato dalla presenza di termosifoni in ogni ambiente. Dal soggiorno per mezzo di una scala elicoidale in legno si accede al soprastante piano sottotetto.

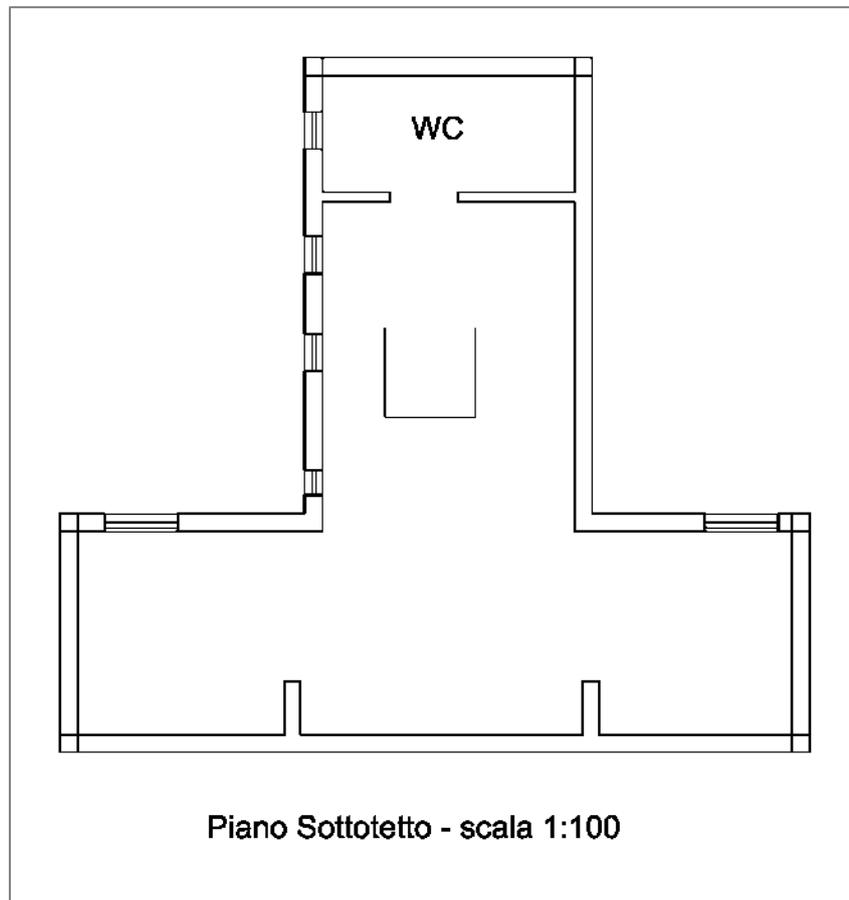


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

- Piano sottotetto di superficie lorda pari a mq. 86 di altezza media pari a 1,80 m, presenta un WC di servizio con rivestimenti tipici degli anni '70. Utilizzato perlopiù come ambiente di deposito e rifinito nelle pareti ad intonaco civile e pavimentato con mattonelle di ceramica; presenta un lucernaio che necessita manutenzione.

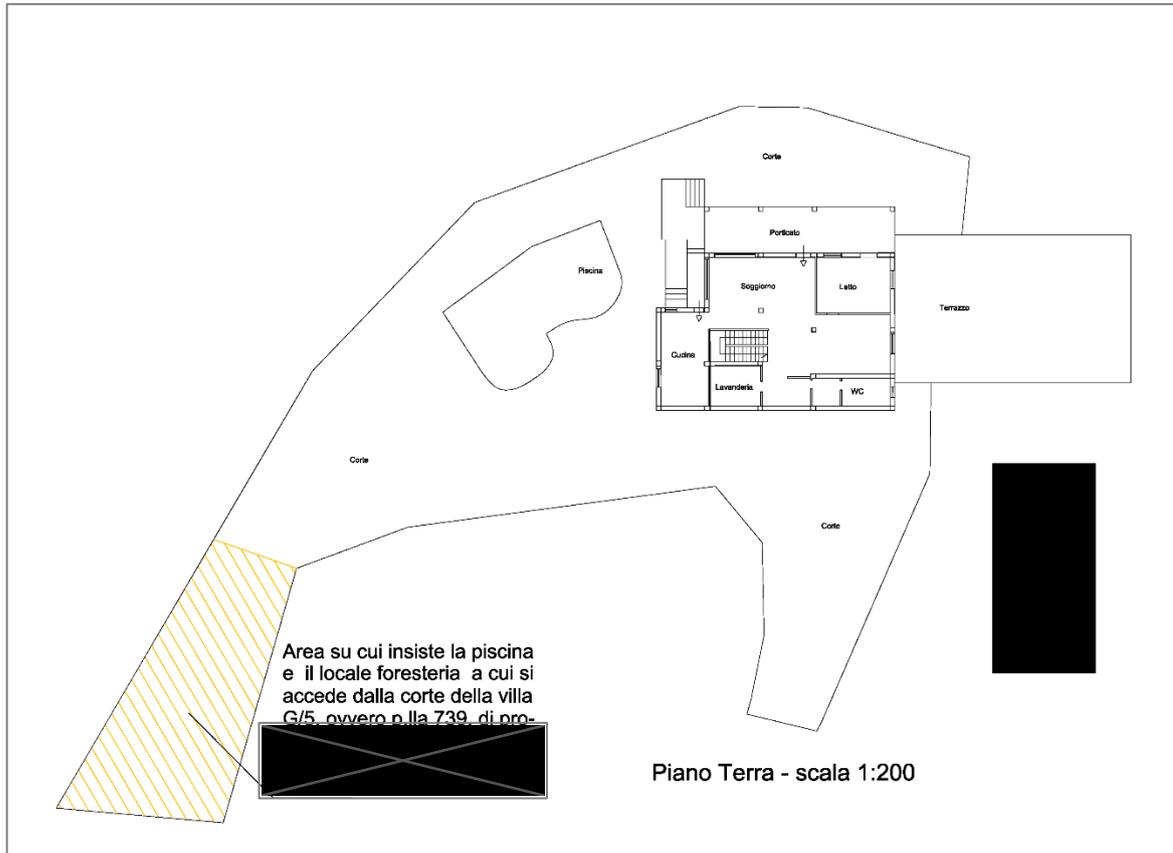


- Area esterna: vasta corte di esclusiva pertinenza che presenta zone e camminamenti ben pavimentati, aree a verde con la presenza di piantumazioni tipiche della macchia mediterranea, una piscina ad uso esclusivo. La corte risulta avere dalle risultanze catastali una estensione pari a circa mq 1.105. Sulla parte estrema della stessa e in particolare sul lato sud ma separata da un muro che ne inibisce l'accesso, insiste un corpo di fabbrica in c.a. con soprastante piscina e sottostante locale foresteria di esclusivo utilizzo della villa G/5 censita al fg. 52 P.IIa 739 estranea alla procedura.

**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)

---

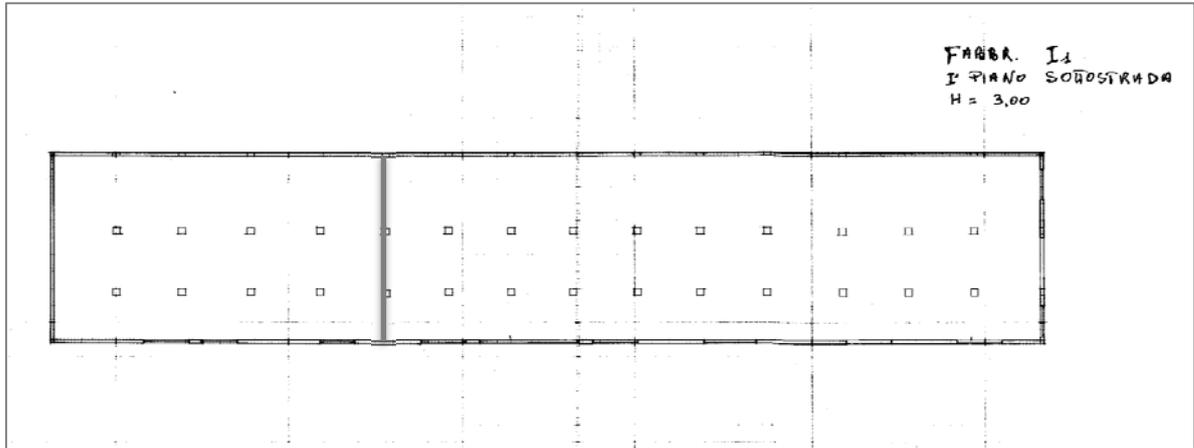


**- Locale Deposito Fabbricato I/1, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.Ila 526 Sub.1**

Trattasi di intero piano seminterrato ubicato in un fabbricato realizzato con telai in c.a. e costituito da due locali; il primo, lato sud, da cui si accede per il tramite di una saracinesca metallica posta lato sud, interamente pavimentato con piastrelle in granigliato e intonacato nelle pareti verticali e nel soffitto, privo di corpi illuminanti e dotato di serramenti in legno, di lunghezza pari a mt. 37,0 e larghezza mt. 12,5 e di altezza pari a mt. 3,0, esteso per complessivi mq. 462,0 circa; il secondo, cui si accede per il tramite di una saracinesca metallica posta lato ovest, risulta completamente allo stato rustico, con le strutture portanti in c.a., le pareti e i soffitti privi di finiture, e con la pavimentazione in battuto di cemento, privo di impianti e serramenti in ferro; pessimo lo stato di manutenzione. Ha lunghezza pari a mt. 19,7 e larghezza di mt. 12,5, altezza pari a mt. 3,0 e di estensione complessiva pari a mq. 246,0 circa.

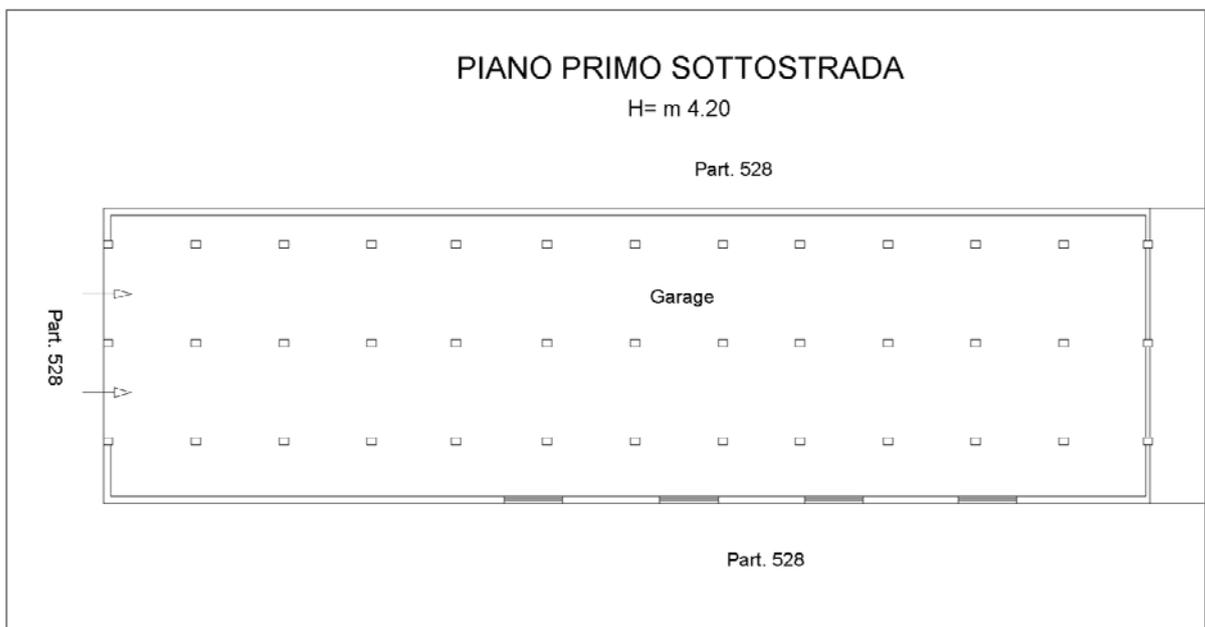
STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

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)



- **Locale Autorimessa Fabbricato I/2, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 529 Sub.32**

Trattasi di intero piano seminterrato ubicato in un fabbricato realizzato con telai in c.a. e costituito da un unico ambiente cui si accede per il tramite di una saracinesca metallica posta lato nord, completamente privo di pavimentazione che è costituita da un battuto di terra; risulta completamente allo stato rustico, con le strutture portanti in c.a., le pareti e i soffitti privi di finiture, privo di impianti e dotato di serramenti in ferro; pessimo lo stato di manutenzione. Ha lunghezza pari a mt. 44,30 e larghezza di mt. 12,40, altezza pari a mt. 4,20 e di estensione complessiva pari a mq. 550,0 circa.



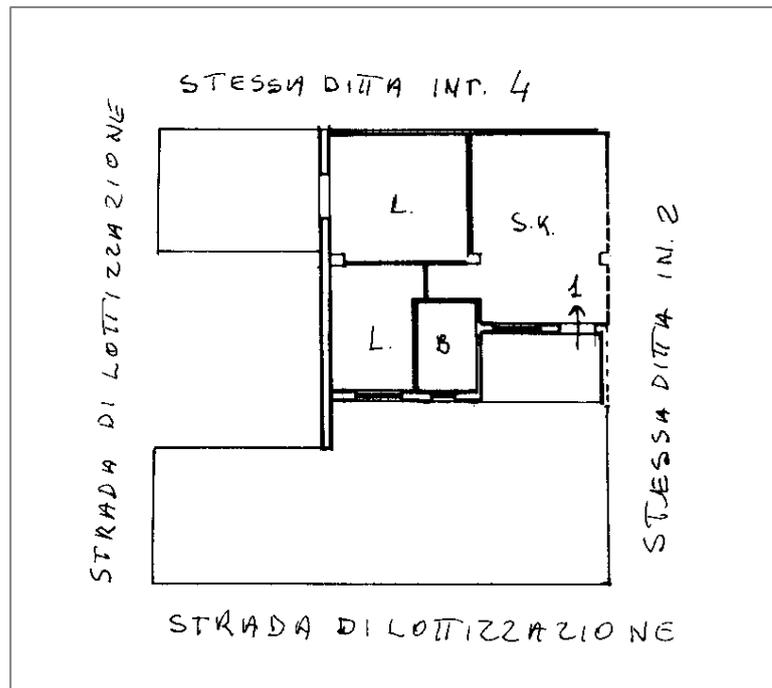
STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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)

---

**- Appartamento Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1, graffati 371/9 e 371/19**

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un villino plurifamiliare composto da sala pranzo-cucina, due camere da letto e un piccolo WC, di superficie lorda pari a mq. 50 e dotato di due aree esterne, ovvero corti di esclusiva pertinenza, poste, la maggiore di mq. 60, sul lato ovest e di ingresso principale, e, la minore di mq.15, sul lato nord e accessibile da una camera da letto. Si trova in buono stato di manutenzione con tutti i vani pavimentati in piastrelle di ceramica, bagno rivestito in piastrelle di ceramica, interni intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in legno con avvolgibili in pvc e grate di ferro antintrusione e porte interne in legno tamburato. Dotata di impianti idrico-sanitario ed elettrico ed utilizzata perlopiù come abitazione estiva. Entrambe le corti risultano completamente pavimentate con mattoni di cemento colorato.



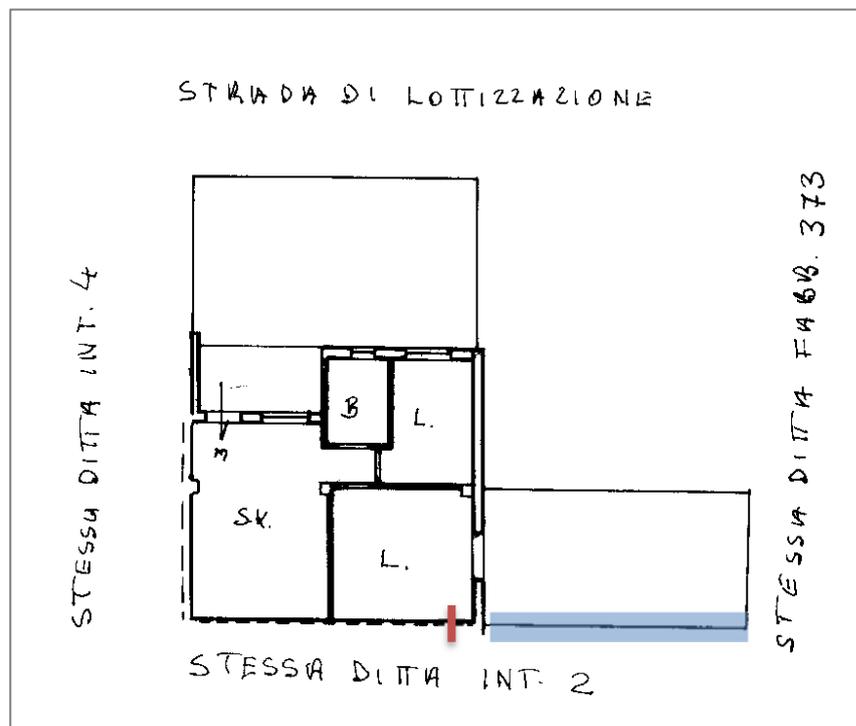
**- Appartamento Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3, graffati 371/13 e 371/15**

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un villino plurifamiliare composto da sala pranzo-cucina, due camere da letto e un piccolo WC, di superficie lorda pari a mq. 50 e

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)

dotato di due aree esterne, ovvero corti di esclusiva pertinenza, poste, la maggiore di mq. 38, sul lato est e di ingresso principale, e, la minore di mq.25, sul lato sud e accessibile da una camera da letto. Si trova in buono stato di manutenzione con tutti i vani pavimentati in piastrelle di ceramica, bagno rivestito in piastrelle di ceramica, interni intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in legno con avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato. Dotata di impianti idrico-sanitario ed elettrico ed utilizzata perlopiù come abitazione estiva. Entrambe le corti risultano completamente pavimentate con mattoni di cemento colorato. Si precisa che dal sopralluogo effettuato in data 12.10.2022 è emerso che il detentore ha praticato un'apertura in una parete divisoria che consente l'accesso nell'appartamento contiguo e di cui al subalterno n. 2, estraneo alla procedura, per come indicato in rosso nella scheda che segue. Inoltre la delimitazione materiale che esisteva tra la corte esclusiva n. 13 accessibile dalla sola camera da letto (in blu nella scheda che segue) è stata rimossa in modo tale da avere contiguità fisica con la corte n. 12 del sub. n. 2.



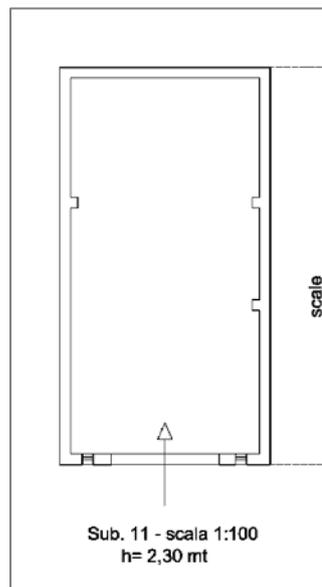
**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

**- Locale deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11**

Trattasi di un locale deposito posto al piano sottostrada e di estensione pari a mq. 65 di altezza pari a mt. 2,30. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti e i soffitti risultano intonacati. Privo di impianti, l'accesso è consentito per il tramite di una saracinesca metallica. Pessimo lo stato di manutenzione.



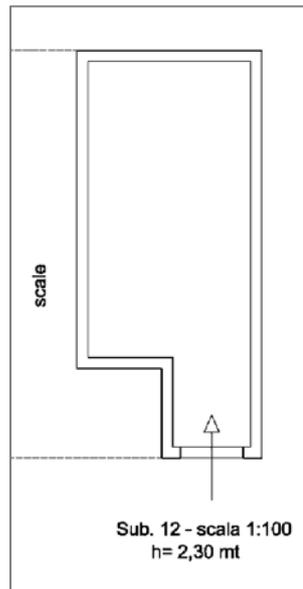
**- Locale deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12**

Trattasi di un locale deposito posto al piano sottostrada e di estensione pari a mq. 50 di altezza pari a mt. 2,30. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti e i soffitti risultano intonacati. Privo di impianti, l'accesso è consentito per il tramite di una porta metallica. Pessimo lo stato di manutenzione.

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)

---



- **Terreni siti alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censiti al NCT al fg. 58 P.IIa 961 di superficie mq. 1.093, P.IIa 962 di superficie mq. 44, P.IIa 963 di superficie mq. 10, P.IIa 964 di superficie mq. 260, P.IIa 966 di superficie mq. 2.210, P.IIa 967 di superficie mq. 60.**

Trattasi di una vasta area posta in prossimità della Torre Fiuzzi vicino all'isola di Dino in un contesto urbano di particolare pregio paesaggistico e naturalistico. L'area di complessivi mq. 3.677 è in gran parte pianeggiante e solo sul lato est in leggero declivio. Le piantumazioni presenti sono tipiche della macchia e vegetazione mediterranea con alberi di medio fusto e siepi. La destinazione prevista nell'attuale PSC è "Ambito dotazioni turistiche ADT1 Comparto Fiuzzi – Ambito Dotazioni Ecologiche-Ambientali AEA1 Paesaggio Identitario", pertanto si tratta di porzioni di territorio la cui tutela discende sia da norme sovraordinate, sia dalle loro caratteristiche intrinseche che sono state individuate in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo e riportate nelle Tavole del PSC. La loro funzione è strettamente connessa al mantenimento dell'equilibrio ecologico ed alla tutela dei caratteri identitari del territorio di riferimento. Sono state suddivise in sub ambiti in ragione della specificità di ognuna di esse, ovvero:

AREA 1 Sub ambito di paesaggio identitario denominato Fiuzzi. E' definito spazialmente dal confine comunale a sud (torrente Fiuzzi) dalla linea di battigia ad ovest, dal tracciato della ferrovia SA-RC ad est e dal confine del parco acquatico a nord. Al suo interno permangono,

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)

---

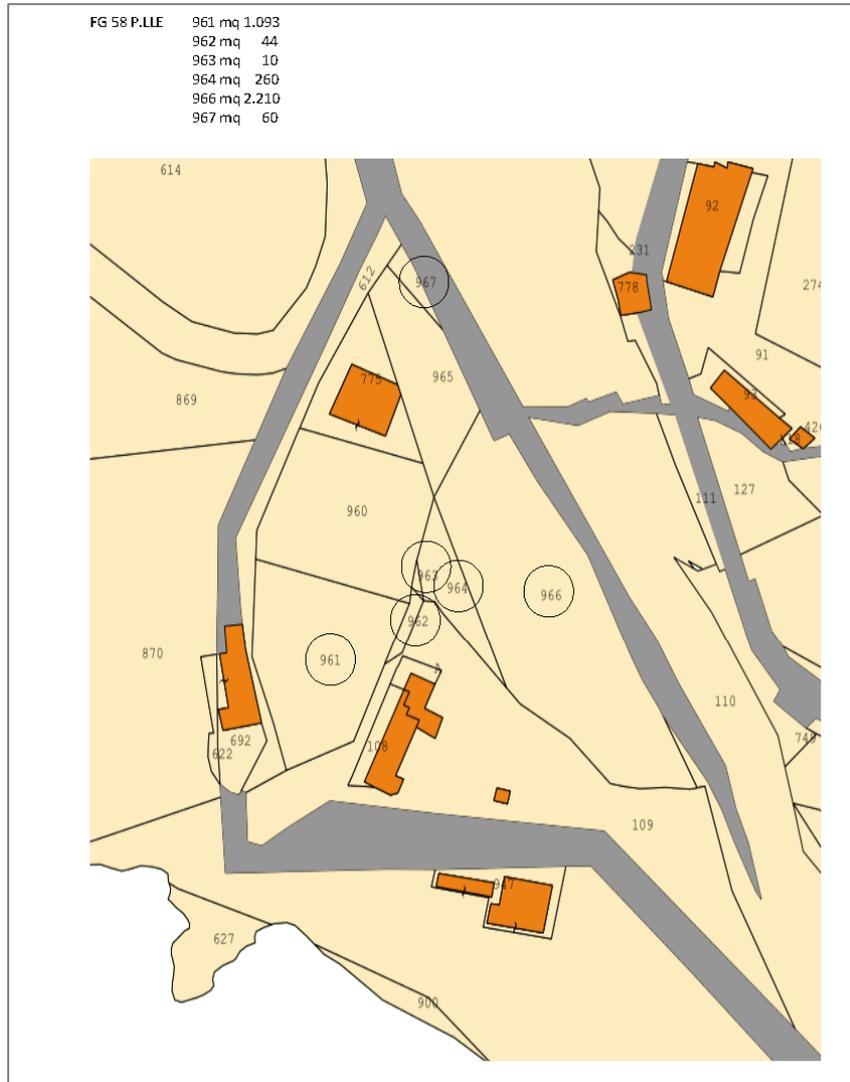
prevalentemente, attività di servizio e non, comunque connesse alla balneazione ed al turismo. In esso, inoltre, insiste un elemento di notevole importanza storica (Torre Carlo V) classificato ES. In considerazione della rilevanza paesaggistica e del valore identitario dell'intero compendio, ogni sua utilizzazione è demandata alla formazione di un Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica di iniziativa pubblica, che, in linea di principio, dovrà prevedere:

1. l'esclusione di qualsiasi attività edilizia per nuove costruzioni;
2. le destinazioni d'uso ammesse, che comunque dovranno essere afferenti ai servizi alla balneazione, per il turismo e per il tempo libero da svolgersi nell'ambito delle strutture edilizie già presenti;
3. i criteri per l'utilizzazione delle aree di proprietà comunali e/o demaniali in caso di cessazione delle attività in essere;
4. i criteri per mitigare l'impatto antropico e per favorire la rinaturalizzazione dell'intero sub ambito.

Al fine di raggiungere i suddetti obiettivi risultano ammesse, sino alla predisposizione del suddetto Piano di Riqualificazione: la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti, nonché il restauro conservativo dell'edificio monumentale, con espresso divieto di qualsivoglia ampliamento degli immobili presenti. Negli areali del compendio inclusi nel Piano di Spiaggia valgono le prescrizioni in esso contenute, sino all'approvazione del Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica. Ogni intervento previsto in questo sub ambito, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, è sottoposto a Valutazione di Incidenza in applicazione della normativa sovraordinata vigente.

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)



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.

- **Villa** unifamiliare G/9, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 740/6 graffata 741/3, attualmente occupata dalla consorte del [REDACTED] e da alcuni familiari.
- **Locale Deposito** Fabbricato I/1, sito in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 526 Sub.1: attualmente sgombro; l'accesso al sottoscritto è stato consentito dal [REDACTED]

**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)

---

- **Locale Autorimessa** Fabbricato I/2, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.IIa 529 Sub.32: attualmente sgombro; l'accesso al sottoscritto è stato consentito dal [REDACTED]
- **Appartamento** Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1, graffati 371/9 e 371/19: attualmente occupato dal [REDACTED] in base, a quanto dichiarato dal figlio [REDACTED] in sede di accesso del 12.10.2022, ad un compromesso di vendita stipulato con il [REDACTED] nel 1998 per una somma complessiva di £. 60milioni di cui solo £.35milioni versati. Di tale compromesso non vi è traccia perché non nelle disponibilità di chi detiene l'appartamento e probabilmente mai registrato.
- **Appartamento** Fabbricato A1, sito alla loc. Foresta di Praia a Mare e censito al NCEU al fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3, graffati 371/13 e 371/15: attualmente occupato dal [REDACTED] in base, a quanto dichiarato in sede di accesso del 12.10.2022, ad un compromesso di vendita stipulato con il [REDACTED] in data 13.02.1992 per la complessiva somma di £.50milioni versate in due rate, la prima di £.20milioni costituite da cambiali a favore del [REDACTED] per lavori in precedenza eseguiti, e la seconda di £.37milioni (comprensiva di spese accessorie per come dichiarato dal [REDACTED] in sede di accesso). Tale Compromesso di vendita viene allegato in copia fornita dal [REDACTED] ai verbali delle oo.pp. e non risulta registrato.
- **Locale** deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11: attualmente occupato senza titolo dal [REDACTED], da quanto riferito dall'amministratore di condominio.
- **Locale** deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare (catastalmente Strada Statale 18 SNC) e censito al NCEU al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12: attualmente occupato senza titolo dal [REDACTED], da quanto riferito dall'amministratore di condominio.
- **Terreni** siti alla loc. Fiuzzi di Praia a Mare censiti al NCT al fg. 58 P.IIa 961, P.IIa 962, P.IIa 963, P.IIa 964, P.IIa 966, P.IIa 967: attualmente sgombri.

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.

**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)

---

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

**- Villa G/9 - Fg. 52 P.IIa 740/6 graffata 741/3:**

nessun vincolo condominiale.

Formalità:

- ISCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 4862 Registro Generale 25411, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12076 del 31/07/1986, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8892 del 1986);
- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO;
- TRASCRIZIONE del 15/01/2010 - Registro Particolare 1178 Registro Generale 1546, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/1989 del 18/12/1989, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE LEGGE 69 DEL 18.06.2009 (Formalità di riferimento: Trascrizione n. 217568 del 1990);

Nella relazione peritale del precedente CTU del 1992 emergevano inoltre le seguenti:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA del 13.10.1982 ai nn. 22555 e 2152 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania – Gestione di Credito Fondiario del 05.11.1980 artt. 22824 R.G. e 8368 R.S., annotato atto pubblico per notaio [REDACTED] del 05.02.1981 al n. 157 portante la cancellazione limitatamente al Corpo G/9 – intero corpo.
- IPOTECA a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, Via Cristoforo Colombo, 283/a ed a carico [REDACTED], in forza del contratto di mutuo n data 31.07.1986, rep. n. 12076 a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED]. Iscritta il 05.08.1986 ai nn.ri 14195 R.G. e 8892 R.S. per complessive originarie £. 735.000.000.

**- Locale Deposito Fabbricato I/1 - Fg. 52 P.IIa 526 Sub.1**

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO -

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)

---

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Nella relazione peritale del precedente CTU del 1992 emergevano inoltre le seguenti:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA del 13.10.1982 ai nn. 22555 e 2152 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania – Gestione di Credito Fondiario del 05.11.1980 artt. 22824 R.G. e 8368 R.S., annotato atto pubblico per notaio [REDAZIONE] del 05.02.1981 al n. 157 portante la cancellazione limitatamente al Corpo I2 – intero corpo;
- IPOTECA a favore del Mediocredito Regionale della Calabria – Ente di Diritto Pubblico con sede in Catanzaro, Corso Mazzini, 181, ed a carico [REDAZIONE], in virtù dell'atto per notar [REDAZIONE] in data 13.03.1987 rep. n. 13676. Iscritta il 13.03.1987 ai nn. 5758 R.G. e 101170 R.S. di originarie complessive £. 2.000.000.000. Nella presente iscrizione artt. 5758 R.G. e 10170 R.S. si annota l'atto per notar [REDAZIONE] con il quale si chiede che in forza dell'atto di quietanza e surroga rilasciato dal Mediocredito Regionale della Calabria, autenticato nella firma dal notaio [REDAZIONE] di Catanzaro in data 27.10.1989, rep. n. 47406/bis, registrato a Catanzaro il 03.11.1989 al n. 868 mod. 1 vol. 293, l'ipoteca di primo grado iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 14.03.1987 ai nn. 5758 R.G. e 10170 R.S. per complessive £. 2.000.000.000, a favore del Mediocredito Regionale della Calabria e contro [REDAZIONE] venga annotata di surroga fino all'ammontare di £. 1.431.164.363, nel senso che all'iscritto attivo sopra indicato, fino al predetto ammontare di £. 1.431.164.363, venga surrogata la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con sede in Cosenza al Corso Telesio, n. 17 (ora CARICAL S.p.A.).

**- Locale Autorimessa Fabbricato I/2 - Fg. 52 P.IIa 529 Sub.32:**

L'Amministratore di Condominio, [REDAZIONE], ha comunicato quanto segue:

1. Alla proprietà in oggetto vengono attribuiti **millesimi 73,110 secondo quanto previsto nella tabella generale A** adottata dal condominio nel luglio del 2019.
2. Risulta **situazione debitoria pari ad € 800,62**, dettagliatamente specificata come segue:
  - per competenze tecniche redazione tabelle millesimali € 100,00
  - per quote ordinarie consuntivo esercizio 2018-30/6/2020 € 239,90
  - per quote ordinarie consuntivo esercizio 1/7/2020-30/6/2021 € 158,61
  - per quote ordinarie consuntivo esercizio 1/7/2021-30/6/2022 € 104,72
  - per quote ordinarie preventivo 2022/2023, in riscossione entro dicembre, € 197,40;

**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)

---

3. non sono state deliberate spese straordinarie, ma è in programma convocazione assemblea straordinaria per discussione su lavori manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico del fabbricato;
4. non risultano diritti di terzi, e/o condominiali, sugli immobili in oggetto;
5. non risulta pendenza di giudizi che vedano coinvolto il condominio.

Formalità: NULLA sul Sub. 32 (ex Sub. 1); sul precedente Sub. 1, da cui deriva per soppressione:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Nella relazione peritale del precedente CTU del 1992 emergevano inoltre le seguenti:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA del 13.10.1982 ai nn. 22555 e 2152 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania – Gestione di Credito Fondiario annotato atto pubblico per notaio Giovanni Lomonaco del 05.02.1981 registrato ad Acri il 11.02.1981 al n. 157 portante la cancellazione limitatamente al Corpo I2 – intero piano seminterrato.
- IPOTECA a favore del Mediocredito Regionale della Calabria – Ente di Diritto Pubblico con sede in Catanzaro, Corso Mazzini, 181, ed a carico [REDACTED], in virtù dell'atto per [REDACTED] in data 13.03.1987 rep. n. 13676. Iscritta il 14.03.1987 ai nn. 5758 R.G. e 101170 R.S. di originarie complessive £. 2.000.000.000. Nella presente iscrizione artt. 5758 R.G. e 10170 R.S. si annota l'atto per notar [REDACTED] con il quale si chiede che in forza dell'atto di quietanza e surroga rilasciato dal Mediocredito Regionale della Calabria, autenticato nella firma dal notaio [REDACTED] di Catanzaro in data 27.10.1989, rep. n. 47406/bis, registrato a Catanzaro il 03.11.1989 al n. 868 mod. 1 vol. 293, l'ipoteca di primo grado iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 14.03.1987 ai nn. 5758 R.G. e 10170 R.S. per complessive £. 2.000.000.000, a favore del Mediocredito Regionale della Calabria e contro [REDACTED], venga annotata di surroga fino all'ammontare di £. 1.431.164.363, nel senso che all'iscritto attivo sopra indicato, fino al predetto ammontare di £. 1.431.164.363, venga surrogata la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con sede in Cosenza al Corso Telesio, n. 17 (ora CARICAL S.p.A.).

**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)

---

**- Appartamento Fabbricato A1 - fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1**

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO;
- ANNOTAZIONE del 11/01/2011 - Registro Particolare 58 Registro Generale 860, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17927 del 10/05/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4366 del 1984).
- ANNOTAZIONE del 11/01/2011 - Registro Particolare 60 Registro Generale 862, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17927 del 10/05/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (Iscrizione n. 4366 del 1984).

Nella relazione peritale del precedente CTU del 1992 emergevano inoltre le seguenti:

- IPOTECA a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania – Gestione di Credito Fondiario – ora CARICAL S.p.A., Corso Telesio, 17, Cosenza ed a carico di [REDACTED] [REDACTED], in virtù del contratto di mutuo a rogito per notar [REDACTED] [REDACTED] in data 05.01.1984 rep. n. 5198. Iscritta l'11.01.1984 ai nn.ri 884 R.G. e 4366 R.S. di originarie complessive £. 1.000.000.000, ridotta a £. 830.000.000, in virtù dell'atto pubblico per notar [REDACTED] del 27.07.1984, registrato a Paola l'08.08.1984 al n. 1780, annotato nella presente iscrizione il 18.06.1985 ai nn. 12664 e 6492.

**- Appartamento Fabbricato A1 - fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3**

- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO;
- ANNOTAZIONE del 11/01/2011 - Registro Particolare 58 Registro Generale 860, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17927 del 10/05/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4366 del 1984).
- ANNOTAZIONE del 11/01/2011 - Registro Particolare 60 Registro Generale 862, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17927 del 10/05/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (Iscrizione n. 4366 del 1984).

**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)

---

Nella relazione peritale del precedente CTU del 1992 emergevano inoltre le seguenti:

- IPOTECA a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania – Gestione di Credito Fondiario – ora CARICAL S.p.A., Corso Telesio, 17, Cosenza ed a carico [REDACTED] [REDACTED], in virtù del contratto di mutuo a rogito per notar [REDACTED] [REDACTED] in data 05.01.1984 rep. n. 5198. Iscritta l'11.01.1984 ai nn.ri 884 R.G. e 4366 R.S. di originarie complessive £. 1.000.000.000, ridotta a £. 830.000.000, in virtù dell'atto pubblico per notar [REDACTED] del 27.07.1984, registrato a Paola l'08.08.1984 al n. 1780, annotato nella presente iscrizione il 18.06.1985 ai nn. 12664 e 6492.

**- Locale deposito - Fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11**

L'Amministratore p.t. del Condominio EDEN, C.F. 96034100782, Avv. [REDACTED], ha riferito, che non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente fatto salvo quanto appresso:

1. Alla data del 10.10.2022 le quote condominiali dovute con riferimento alle unità immobiliari ad uso seminterrato di cui al fg. 29 P.IIa 62 subb. 11 e 12, insistenti nel Condominio sono pari ad euro 2.674,13 per quote straordinarie dovute per lavori di manutenzione del fabbricato condominiale ed euro 379,50 per quote ordinarie maturate sino ad oggi;
2. La quota ordinaria annua di spese di gestione e manutenzione è pari ad euro 73,59
3. Le ultime due annualità 2020 e 2021 di quote ordinarie ammontano ad euro 147,18
4. Non vi sono procedure di recupero crediti in corso.

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 20/02/1992 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 6373, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 13/12/1991, DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI;
- TRASCRIZIONE del 21/06/1993 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 14777, Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 64/145 del 17/04/1991, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 3882 Registro Generale 20696, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 5478/34 del 10/07/2009, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  1. Annotazione n. 1518 del 04/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2206 del 21/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 633 del 01/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**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)

---

- ISCRIZIONE del 18/09/2009 - Registro Particolare 5347 Registro Generale 28625, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 5736/34 del 17/09/2009, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  1. Annotazione n. 2207 del 21/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 634 del 01/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

**- Locale deposito - Fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12**

L'Amministratore p.t. del Condominio EDEN, C.F. 96034100782, Avv.  ha riferito, che non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente fatto salvo quanto appresso:

1. Alla data del 10.10.2022 le quote condominiali dovute con riferimento alle unità immobiliari ad uso seminterrato di cui al fg. 29 P.IIa 62 subb. 11 e 12, insistenti nel Condominio sono pari ad euro 2.674,13 per quote straordinarie dovute per lavori di manutenzione del fabbricato condominiale ed euro 379,50 per quote ordinarie maturate sino ad oggi;
2. La quota ordinaria annua di spese di gestione e manutenzione è pari ad euro 73,59
3. Le ultime due annualità 2020 e 2021 di quote ordinarie ammontano ad euro 147,18
4. Non vi sono procedure di recupero crediti in corso.

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 20/02/1992 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 6373, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 13/12/1991, DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI;
- TRASCRIZIONE del 21/06/1993 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 14777, Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 64/145 del 17/04/1991, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 3882 Registro Generale 20696, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 5478/34 del 10/07/2009, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  4. Annotazione n. 1518 del 04/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 2206 del 21/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 633 del 01/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**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)

---

- ISCRIZIONE del 18/09/2009 - Registro Particolare 5347 Registro Generale 28625, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 5736/34 del 17/09/2009, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  3. Annotazione n. 2207 del 21/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 634 del 01/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
- TRASCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 37232, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4457 del 30/06/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

**- Terreni - Fg. 58 P.IIe 961-962-963-964-966-967**

**Formalità:**

Dalle ispezioni effettuate in data 06.10.2022 non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta effettuata. Il sottoscritto ha esteso la ricerca della formalità anche alle sopresse particelle 106 e 107 da cui deriverebbero quelle di interesse. Anche in questo caso non è stato reperito alcun immobile. Vedasi allegati.

Nella relazione peritale del precedente CTU del 1992 emergevano inoltre le seguenti:

- IPOTECA a favore del Mediocredito Regionale della Calabria – Ente di Diritto Pubblico con sede in Catanzaro, Corso Mazzini, 181, ed a carico [REDACTED], in virtù del contratto di finanziamento da lui ricevuto in data 17.12.1986, rep. n. 12892 a rogito del notaio [REDACTED]. Iscritta il 19.12.1986 ai nn. 25683 R.G. e 9670 R.S. per complessive originarie £. 2.000.000.000. Nella presente iscrizione artt. 25683 R.G. e 9670 R.S. si annota l'atto per notar [REDACTED] con il quale si chiede che in forza dell'atto di quietanza e surroga rilasciato dal Mediocredito Regionale della Calabria, autenticato nella firma dal notaio [REDACTED] di Catanzaro in data 27.10.1989, rep. n. 47406/bis, registrato a Catanzaro il 03.11.1989 al n. 868 mod. 1 vol. 293, l'ipoteca di diverso grado iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19.12.1986 ai nn. 25683 R.G. e 9670 R.S. per complessive £. 2.000.000.000, a favore del Mediocredito Regionale della Calabria e contro [REDACTED], venga annotata di surroga fino all'ammontare di £. 1.431.164.363, nel senso che all'iscritto attivo sopra indicato, fino al predetto ammontare di £. 1.431.164.363, venga surrogata la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con sede in Cosenza al Corso Telesio, n. 17 (ora CARICAL S.p.A.).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Praia a Mare emerge che

**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)

---

la destinazione prevista nell'attuale PSC è "Ambito dotazioni turistiche ADT1 Comparto Fiuzzi – Ambito Dotazioni Ecologiche-Ambientali AEA1 Paesaggio Identitario", pertanto si tratta di porzioni di territorio la cui tutela discende sia da norme sovraordinate, sia dalle loro caratteristiche intrinseche che sono state individuate in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo e riportate nelle Tavole del PSC. La loro funzione è strettamente connessa al mantenimento dell'equilibrio ecologico ed alla tutela dei caratteri identitari del territorio di riferimento. Sono state suddivise in sub ambiti in ragione della specificità di ognuna di esse, ovvero:

AREA 1 Sub ambito di paesaggio identitario denominato Fiuzzi. E' definito spazialmente dal confine comunale a sud (torrente Fiuzzi) dalla linea di battaglia ad ovest, dal tracciato della ferrovia SA-RC ad est e dal confine del parco acquatico a nord. Al suo interno permangono, prevalentemente, attività di servizio e non, comunque connesse alla balneazione ed al turismo. In esso, inoltre, insiste un elemento di notevole importanza storica (Torre Carlo V) classificato ES. In considerazione della rilevanza paesaggistica e del valore identitario dell'intero compendio, ogni sua utilizzazione è demandata alla formazione di un Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica di iniziativa pubblica, che, in linea di principio, dovrà prevedere:

1. l'esclusione di qualsiasi attività edilizia per nuove costruzioni;
2. le destinazioni d'uso ammesse, che comunque dovranno essere afferenti ai servizi alla balneazione, per il turismo e per il tempo libero da svolgersi nell'ambito delle strutture edilizie già presenti;
3. i criteri per l'utilizzazione delle aree di proprietà comunali e/o demaniali in caso di cessazione delle attività in essere;
4. i criteri per mitigare l'impatto antropico e per favorire la rinaturalizzazione dell'intero sub ambito.

Al fine di raggiungere i suddetti obiettivi risultano ammesse, sino alla predisposizione del suddetto Piano di Riqualificazione: la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti, nonché il restauro conservativo dell'edificio monumentale, con espresso divieto di qualsivoglia ampliamento degli immobili presenti. Negli areali del compendio inclusi nel Piano di Spiaggia valgono le prescrizioni in esso contenute, sino all'approvazione del Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica. Ogni intervento previsto in questo sub ambito, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, è sottoposto a Valutazione di Incidenza in

**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)

---

applicazione della normativa sovraordinata vigente.

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 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.

**- Villa G/9 - Fg. 52 P.Ila 740/6 graffata 741/3**

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 38 del 20.08.1977. Sullo stesso immobile, a causa di difformità alla suddetta Concessione il  ha presentato in data 15.04.1986 al n. 4058 progr. n. 0108543109 domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora perfezionata con il rilascio della Concessione in Sanatoria. Per il perfezionamento di tale pratica, per cui risulta versata a titolo di oblazione la complessiva somma di £. 11.393.000 e presentata la Certificazione attestante l' idoneità Statica, occorre ancora versare al Comune di Praia a Mare la somma di £. 12.823.194 (€ 6.622,60) per oneri concessori, e presentare progetto per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesistica e del Nulla Osta Idrogeologico, nonché progetto per la quantificazione dell'indennità risarcitoria in materia di Danno Ambientale. Il sottoscritto ha stimato in complessive € 13.000,00 le spese tecniche e di diritti di segreteria per tali adempimenti. Non è possibile in tale fase stimare l'indennità risarcitoria da danno ambientale perché di competenza della Regione Calabria.

**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)

---

Si fa presente che in occasione del sopralluogo effettuato è emersa la presenza di una piscina nella corte realizzata senza titolo abilitativo e che al piano seminterrato della villa è stato realizzato, anche in questo caso senza alcun titolo abilitativo e per ampliamento, un vasto locale adibito parte a garage e parte a zona residenziale non oggetto della domanda di condono citata, per come emerge del resto chiaramente dagli elaborati allegati per il perfezionamento della pratica di condono stessa. Di tale ampliamento non vi è riscontro neanche nelle schede catastali depositate presso l'UTE di Cosenza.

Inoltre è utile precisare che sul lato sud della corte censita al fg. 52 p.lla 740 Sub.6 di esclusiva pertinenza della villa, insiste una ulteriore piscina con sottostante locale foresteria a cui si accede esclusivamente dalla corte di altra proprietà ovvero p.lla 739 e per tale piscina e locale foresteria in data 26.04.1986 al n. 4057 progr. 0234302900 il  ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora perfezionata. Per il perfezionamento di tale pratica, per cui risulta versata a titolo di oblazione la complessiva somma di £. 2.814.000, risulta presentata la Certificazione attestante l'idoneità Statica e presentato il progetto per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesistica, occorre ancora versare al Comune di Praia a Mare la somma di £. 5.459.429 (€ 2.819,55) per oneri concessori, e presentare progetto per il Nulla Osta Idrogeologico, nonché progetto per la quantificazione dell'indennità risarcitoria in materia di Danno Ambientale. Il sottoscritto ha stimato in complessive € 7.000,00 le spese tecniche e di diritti di segreteria per tali adempimenti. Non è possibile in tale fase stimare l'indennità risarcitoria da danno ambientale perché di competenza della Regione Calabria.

Ai fini della sanatoria degli abusi evidenziati si precisa che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/2001, per l'ottenimento del permesso in sanatoria risulta necessario che le opere realizzate siano conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca dell'abuso che all'epoca della presentazione della domanda. Poiché con sentenza di Cassazione n. 1913/2019 la stessa ha sancito che anche le piscine interrato costituiscono volumetria, trovandosi l'area del Fortino in zona vincolata ai sensi della d.lgs 42/2004, l'Autorità amministrativa accerta in base all'art. 167 comma 4 la compatibilità paesaggistica per lavori, come nel caso in esame, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, ma che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Pertanto, per la regolarizzazione della piscina non è possibile accedere alla sanatoria, essendo di conseguenza necessario l'obbligo della messa in pristino del sito, con conseguente riempimento dello scavo effettuato e per la cui esecuzione il

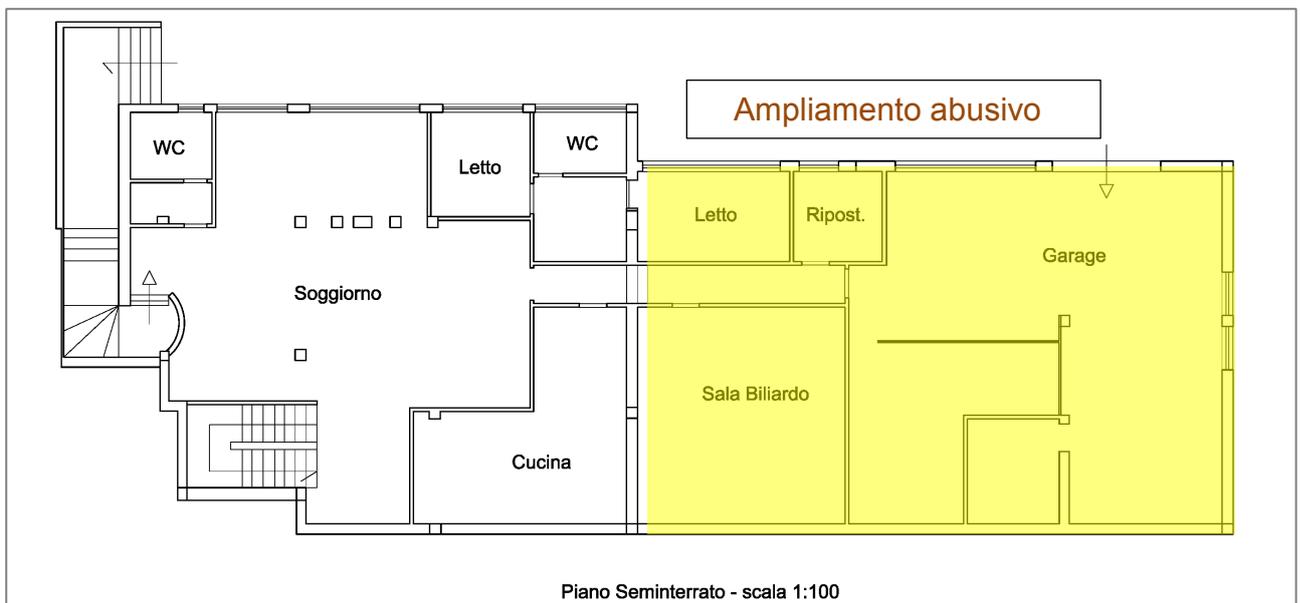
**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGLICA**

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)

---

sottoscritto ha valutato in complessivi € 15.000 la somma necessaria comprensiva di oneri tecnici e diritti di segreteria. Anche per l'intero ampliamento del piano seminterrato è necessario procedere alla demolizione e alla messa in pristino dello stato dei luoghi ante abuso in quanto non conforme alla normativa urbanistica oggi vigente nel Comune di Praia a Mare e normata dal PSC adottato e vigente che prevede nella zona Fortino, ricadente nell'Ambito AUC 2.5 Subambito a prevalente uso turistico saturo del PSC, l'impossibilità di realizzare nuova volumetria, in quanto tali zone:

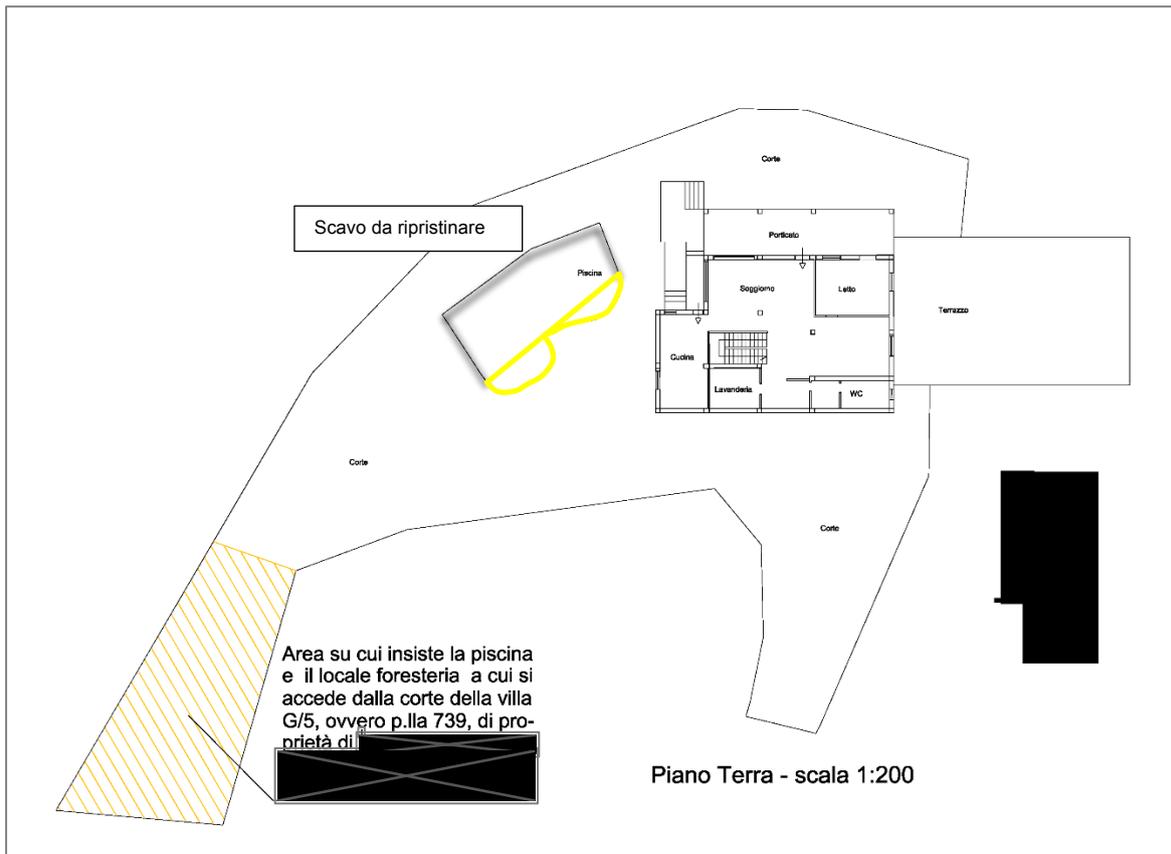
*“Sono aree totalmente interessate da Piani di Lottizzazioni attuati negli anni '70, pertanto da considerare sature per ogni conseguente effetto. Gli interventi ammessi sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, per come definite dal presente Regolamento e dalla normativa vigente. Sono ammesse altresì le opere di sistemazione degli spazi a verde privato nei limiti di cui al comma 11 dell'art.20”. I costi per la demolizione e smaltimento inerti sono stati stimati dal sottoscritto in € 30.000 cui si aggiungono gli oneri tecnici e di segreteria per € 5.000,00.*



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)

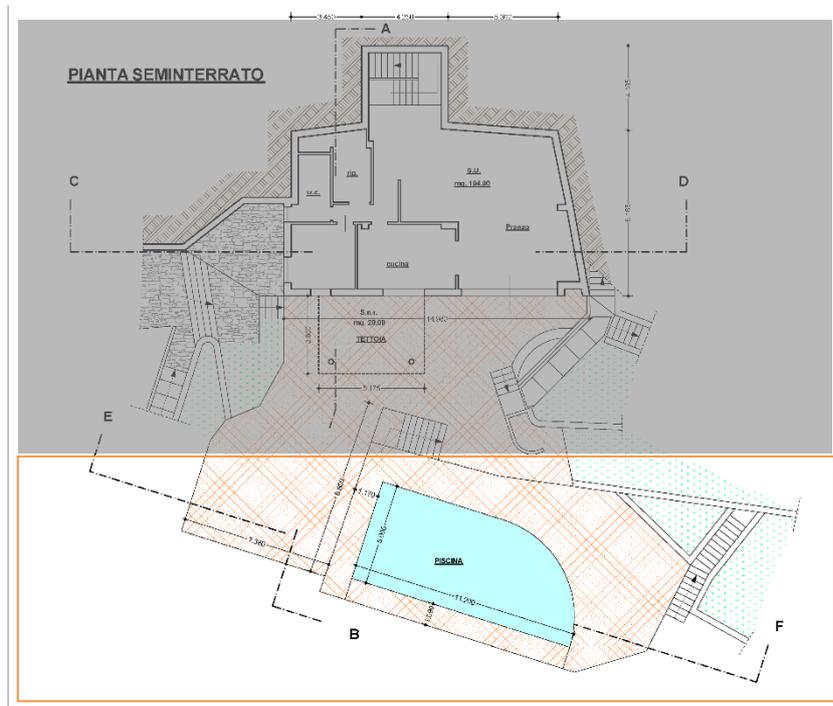
---



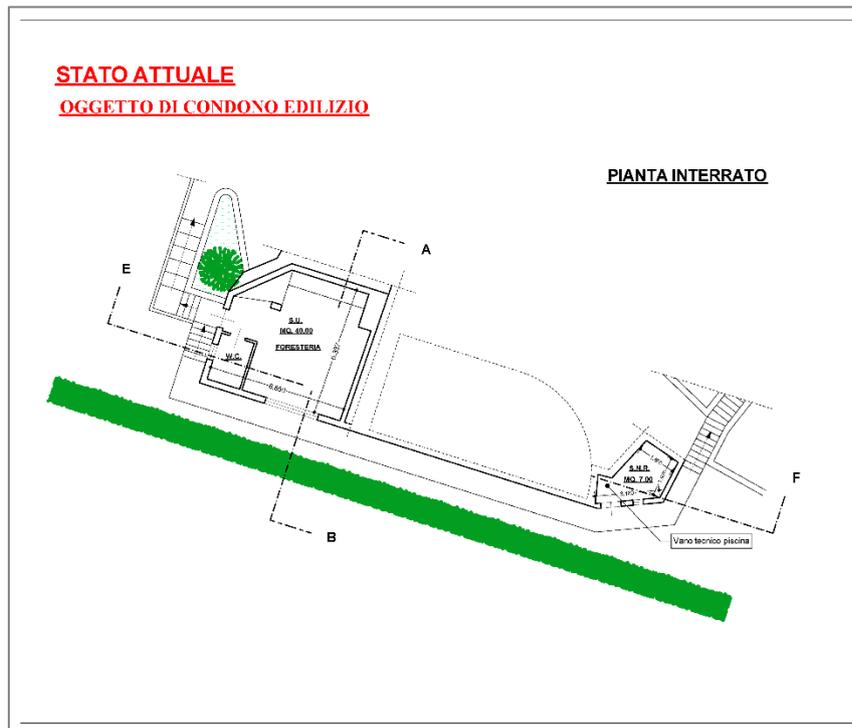
STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

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)

Nell'elaborato che segue è rappresentata l'area di corte esclusiva della Villa G/9 (P.Ila 740/6) occupata dalla piscina della Villa G/5 (P.Ila 739) estranea alla procedura e oscurata con campitura grigia.



Nell'elaborato che segue sono rappresentati i locali sottostanti la piscina (foresteria e vano tecnico)



**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)

---

**- Locale Deposito Fabbricato I/1 - Fg. 52 P.IIa 526 Sub.1**

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N. 3 del 12.02.1979 e per cui è stata rilasciata Abitabilità in data 23.05.1981.

**- Autorimessa Fabbricato I/2 - Fg. 52 P.IIa 529 Sub.32**

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 3 del 12.02.1979 e per cui è stata rilasciata Abitabilità in data 23.05.1981.

**- Appartamento Fabbricato A1 - fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1**

L'immobile è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 29.01.1983.

**- Appartamento Fabbricato A1 - fg. 58 P.IIa 371 Sub. 3**

L'immobile è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 29.01.1983. Si precisa che l'apertura realizzata dal detentore, per come descritto a pag. 16, e che consente di mettere in comunicazione tale appartamento con il sub. 2, estraneo alla procedura e di proprietà del  deve essere chiusa perché realizzata senza alcun titolo abilitativo. Tali lavori, realizzabili anche in economia, sono stimati in € 500.

**- Locale deposito - Fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11**

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 29 del 07.05.1974 e per lo stesso risulta rilasciata certificazione di abitabilità da parte del Sindaco di Praia a Mare in data 03.02.1977.

**- Locale deposito - Fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12**

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 29 del 07.05.1974 e per lo stesso risulta rilasciata certificazione di abitabilità da parte del Sindaco di Praia a Mare in data 03.02.1977.

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.

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)

---

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.

Per la Villa G/9, per gli appartamenti A1 e per il Fabbricato I/1 non essendo dotati di condominio non esistono spese di gestione e manutenzione prestabilite.

Per ciò che attiene i Subb. 11 e 12, l'Amministratore p.t. del Condominio EDEN, sito in Viale della Repubblica C.F. 96034100782, Avv. [REDACTED], ha riferito, che non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente fatto salvo quanto appresso:

1. Alla data del 10.10.2022 le quote condominiali dovute con riferimento alle unità immobiliari ad uso seminterrato di cui al fg. 29 P.IIa 62 subb. 11 e 12, insistenti nel Condominio sono pari ad euro 2.674,13 per quote straordinarie dovute per lavori di manutenzione del fabbricato condominiale ed euro 379,50 per quote ordinarie maturate sino ad oggi;
2. La quota ordinaria annua di spese di gestione e manutenzione è pari ad euro 73,59
3. Le ultime due annualità 2020 e 2021 di quote ordinarie ammontano ad euro 147,18
4. Non vi sono procedure di recupero crediti in corso.

L'Amministratore di Condominio del fabbricato I/2, Avv. [REDACTED], ha comunicato quanto segue:

6. Alla proprietà in oggetto vengono attribuiti **millesimi 73,110 secondo quanto previsto nella tabella generale A** adottata dal condominio nel luglio del 2019.
7. Risulta **situazione debitoria pari ad € 800,62**, dettagliatamente specificata come segue:
  - per competenze tecniche redazione tabelle millesimali € 100,00
  - per quote ordinarie consuntivo esercizio 2018-30/6/2020 € 239,90
  - per quote ordinarie consuntivo esercizio 1/7/2020-30/6/2021 € 158,61
  - per quote ordinarie consuntivo esercizio 1/7/2021-30/6/2022 € 104,72
  - per quote ordinarie preventivo 2022/2023, in riscossione entro dicembre, € 197,40;
8. non sono state deliberate spese straordinarie, ma è in programma convocazione assemblea straordinaria per discussione su lavori manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico del fabbricato;
9. non risultano diritti di terzi, e/o condominiali, sugli immobili in oggetto;
10. non risulta pendenza di giudizi che vedano coinvolto il condominio.

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)

---

### **10) Stima degli immobili.**

Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, si è servito di due metodi di stima, quello diretto o sintetico/comparativo e quello indiretto o scientifico per capitalizzazione del reddito netto; dalla media aritmetica dei due si otterrà il più probabile valore di mercato. Il metodo diretto consente 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 fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2021 riferite alla particolare area omogenea di quella presa in esame per ogni bene il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il metodo di stima comparativo, risulta però poco affidabile se non confrontato con ulteriori metodi di stima più attendibili o scientifici come può essere quello della stima analitica o per comparazione indiretta, meglio nota come stima per capitalizzazione dei redditi netti. Il metodo sintetico, infatti, suppone un automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare e specifico mercato di riferimento. L'indagine di mercato relativa al metodo in esame, risulta notevolmente complessa e presuppone un'approfondita conoscenza dell'ambito urbano in cui si opera nonché un'attenta verifica in situ delle peculiarità microeconomiche della zona. Tale complessità è dovuta essenzialmente al fatto che in tali zone o aree esiste spesso una notevole commistione di episodi edilizi di epoche diverse, di estensione e finiture eterogenee. A tutto ciò si può rimediare, come detto, confrontando il valore di stima ottenuto mediante la stima sintetica suddetta, con il valore desunto dal più affidabile metodo scientifico della capitalizzazione dei redditi netti, assumendo il primo come termine di paragone. Il metodo di stima analitica o indiretto, infatti, si basa sull'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Il valore di mercato si desume nella pratica rapportando il reddito annuo, al netto delle spese e delle imposte, percepibile da una eventuale locazione dell'immobile in questione, al saggio di capitalizzazione. Dalla media aritmetica tra il valore ottenuto con il metodo di stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica, si ottiene il più probabile valore teorico di mercato del bene da stimare.

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)

---

**- Villa G/9 - Fg. 52 P.Ila 740/6 graffata 741/3**

Si tratta come detto di un intero fabbricato destinato a villa residenziale unifamiliare con annessa corte di esclusiva pertinenza comprensiva di zone a verde e piscina, posta in una zona di particolare panoramicità e pregio paesaggistico, realizzata con strutture a telai in c.a. dotata di aree porticate, copertura a tetto a tre falde, pareti esterne ben intonacate e tinteggiate, disposta su quattro livelli. La zona del Fortino, località in cui la villa è ubicata, è uno dei quartieri residenziali più apprezzati nel territorio di Praia a Mare, non semplicemente per la eccezionale panoramicità e prospicienza, ma anche per la qualità dei servizi presenti, per la presenza di aree verdi con piantumazioni tipiche della macchia mediterranea che ne innalzano la qualità della vita. Inoltre la cittadina di Praia a Mare, Bandiera Blu nel 2022 e meta del turismo balneare tra le più apprezzate della regione, è 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 rete di collegamenti che la rendono particolarmente appetibile come luogo in cui risiedere stabilmente.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione dell'immobile sono quelle riferite ai quattro livelli della villa che risultano conformi al progetto inizialmente approvato con la C.E. n. 38/77 e alle superfici per cui è stata presentata domanda di condono edilizio n.4058/86, mentre non tengono conto della estensione dell'ampliamento del piano seminterrato che risulta realizzato senza alcun titolo abilitativo, non sanabile e pertanto, come in precedenza riferito, da demolire. La superficie di balconi e terrazzi verrà valutata per 1/3 di quella abitabile, così come quella del sottotetto per via della ridotta altezza media, mentre quella della corte (cui è stata decurtata l'area su cui insiste la piscina annessa a fabbricato di altra proprietà) è stata stimata 1/10 dell'abitabile. In definitiva la superficie commerciale complessiva della villa è così desunta:

- Piano seminterrato: mq. 145,0
- Piano Terra: mq. 173 (mq 160 interni + 1/3\*mq 42 porticato)
- Piano Primo: mq. 140 (mq 132 interni + 1/3\*mq 24 veranda)
- Piano Sottotetto: mq 23 (mq. 78\*1/3)
- Area di corte: mq 90 (mq 900\*1/10)
- **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 571**

**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)

---

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Come detto il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi 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 ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche del bene 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

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2021 per la fascia Centrale-Via Longo/P.zza Italia, V.le della Repubblica/Fascia Marina, per abitazioni di tipo Ville e villini con stato conservativo normale, pur presentando l'immobile oggetto di valutazione fenomeni infiltrativi i cui interventi di eliminazione e ripristino verranno scomputati dal valore di mercato teorico per come di seguito riportato. Dal confronto con i valori ottenuti dalle fonti indirette si è desunto il valore di mercato al

**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)

mq 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 al mq di ogni singola unità in esame da cui sarà necessario, come detto, decurtare le somme necessarie agli interventi di manutenzione, alla sanatoria delle opere abusive e ai costi della messa in pristino dello stato dei luoghi.

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che per le abitazioni di tipo ville e villini si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento quello medio fra €/mq 1.250 e €/mq 1.750, ovvero di €/mq pari a 1.500, per la particolare importanza della villa da valutare dovuta oltre che alle caratteristiche intrinseche anche a quelle estrinseche legate ad una peculiare panoramicità su uno dei siti di maggiore pregio paesaggistico della regione, ovvero l'Isola di Dino e la scogliera di Fiuzzi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: PRAIA A MARE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
<b>Villa G/9</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato $V_s$ (€) (AxBxC)
<b>52/741/3 52/740/6</b>	571	1.500	1,01	1,03	1,0	1,00	1,04	<b>891.000,00</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)

---

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

La stima analitica del valore di mercato, come già riferito, si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi ordinari ritraibili dall'immobile stesso. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito annuo netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Da un'attenta analisi dei canoni di locazione dell'ambito urbano in cui è ubicata l'unità in oggetto, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, si è pervenuto ad un canone medio mensile e ad un canone annuo ordinario lordo per come in tabella riportato. Da questo bisogna detrarre l'ammontare delle spese di gestione che sul proprietario gravano e relative nella fattispecie a spese di manutenzione ordinaria, alee per sfitti ed inesigibilità, aliquote per imposte e tasse erariali e comunali, etc. Per l'utilizzo cui l'immobile è destinato, tali spese possono essere ragionevolmente individuate nella misura del 30% del reddito annuo lordo.

Pertanto il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese\ gestione$$

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che, nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Nella particolare «area omogenea di mercato» in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, l'esecuzione del saggio è risultata compresa tra i valori di 3,70% e 4,00%.

Partendo quindi dal valore intermedio di 3,85%, si sono analizzati i seguenti quattro gruppi di caratteristiche che influiscono sul valore del saggio definitivo:

- localizzazione dell'immobile;
- posizione dell'unità immobiliare;
- caratteristiche produttive;
- caratteristiche tecnologiche;

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione per come in tabella desunto.

Il conseguente valore di mercato delle singole unità immobiliari risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

**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)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
G/9	Superficie Comm. (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Interm.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod	Caratt. Tecnol	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>52/741/3</b> <b>52/740/6</b>	571	38.000,0	26.600	3,85	-0,01	-0,01	0,00	+0,01	3,84	<b>693.000,00</b>

- *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 sanatoria (comprensivi di oneri concessori ancora da versare, diritti di segreteria, oneri tecnici, ecc.) stimati in c.t. per € 20.000, dei lavori di messa in pristino dello stato dei luoghi relativamente all'ampliamento del piano seminterrato realizzato senza titolo abilitativo e della piscina, per come sopra valutati in € 50.000 e della manutenzione straordinaria per eliminare le infiltrazioni; si precisa che per eliminare le copiose infiltrazioni presenti maggiormente nei piani seminterrato e terra, occorre effettuare lo scavo alle spalle del fabbricato utile a riportare alla luce le pareti est dei piani terra (parzialmente al di sotto del livello della corte esclusiva) e del piano seminterrato, eseguire opere di impermeabilizzazione delle stesse, prevedere un opportuno vespaio e un adeguato sistema di drenaggio, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e infine ricoprire lo scavo prevedendo la messa in pristino della pavimentazione in pietra con opportuno sottostante massetto in calcestruzzo armato utile ad impermeabilizzare la stessa parte di corte. Tale intervento, di una certa rilevanza, in base ad un computo effettuato dal sottoscritto e comprendente le somme necessarie a ripristinare le finiture dei piani seminterrato e terra comprensive del rifacimento della controsoffittatura, oltre che al rifacimento dell'impianto elettrico, e comprensive delle spese tecniche necessarie alla realizzazione dei lavori, ammonta a corpo a complessivi € 80.000.

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

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

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

<b>G/9</b>	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	Costi sanatoria + manutenz. + messa in pristino.	<b>Valore di Mercato</b>
<b>52/741/3 52/740/6</b>	571	891.000	693.000	792.000	150.000	<b>642.000,00</b>

Pertanto il valore di mercato della Villa G/9 censita al fg. 52 P.IIa 741 Sub. 3 graffata con corte P.IIa 740/6 risulta pari ad **€ 642.000,00.**

Il sottoscritto, inoltre, ha valutato, attraverso il criterio del costo di costruzione e in maniera del tutto sintetica e proprio in quanto opera non autonomamente utilizzabile, in **€ 57.000,00**, il valore complessivo del vano foresteria, del vano tecnico siti al piano seminterrato al di sotto della piscina e il valore della piscina stessa e dell'area pavimentata adiacente. Tale valutazione scaturisce dal fatto che l'estensione del locale foresteria è pari a mq. 40, quella del vano tecnico pari a 7 mq e circa 50 mq l'estensione della piscina. Il costo di costruzione del locale foresteria, per le caratteristiche architettoniche e finiture è stato valutato a €/mq 500, per un valore complessivo di € 20.000, il vano tecnico a €/mq 300, per un valore complessivo in c.t. di € 2.000, e la piscina a €/mq 700 per un valore complessivo di € 35.000.

Si rappresenta, inoltre che tale bene, ovvero villa G/9, non risulta allo stato commerciabile, in quanto presenta importanti difformità urbanistiche relative al piano seminterrato e sopra meglio specificate e alla presenza della piscina, e inoltre risulta non conforme allo stato attuale la scheda catastale associata allo stesso. Difatti emergono le seguenti discrepanze:

- Mancata rappresentazione grafica dell'intero ampliamento del piano seminterrato, comprendente parte di zona ad uso abitabile e il garage. Si precisa che tale ampliamento, non essendo conforme ai titoli abilitativi rilasciati, né incluso nella domanda di condono, risulta in contrasto con le norme urbanistiche vigenti e quindi da demolire.
- Diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e primo.
- Mancata rappresentazione grafica sul lato sud della corte di esclusiva pertinenza del manufatto comprendente piscina e locale foresteria cui è possibile accedere solo dalla corte esclusiva di altra proprietà ovvero p.IIa 739.

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)

---

- Mancata rappresentazione grafica della piscina pertinenziale nella scheda catastale per cui, ai fini della regolarizzazione urbanistica è comunque prevista la messa in pristino.

**- Locale Deposito Fabbricato I/1 - Fg. 52 P.IIa 526 Sub.1**

Trattasi di intero piano seminterrato ubicato in un fabbricato realizzato con telai in c.a. e costituito da due locali; il primo, lato sud, da cui si accede per il tramite di una saracinesca metallica posta lato sud, interamente pavimentato con piastrelle in granigliato e intonacato nelle pareti verticali e nel soffitto, privo di corpi illuminanti e dotato di serramenti in legno, di lunghezza pari a mt. 37,0 e larghezza mt. 12,5 e di altezza pari a mt. 3,0, esteso per complessivi mq. 462,0 che corrispondono alla superficie commerciale; il secondo, cui si accede per il tramite di una saracinesca metallica posta lato ovest, risulta completamente allo stato rustico, con le strutture portanti in c.a., le pareti e i soffitti privi di finiture, e con la pavimentazione in battuto di cemento, privo di impianti e con finestre in ferro; pessimo lo stato di manutenzione. Ha lunghezza pari a mt. 19,7 e larghezza di mt. 12,5, altezza pari a mt. 3,0 e di estensione complessiva pari a mq. 265,0 che corrispondono alla superficie commerciale. Valgono le considerazioni di natura economica e commerciale di cui al paragrafo precedente.

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che non essendo presenti valori riferiti a locali di deposito si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento quello relativo ai box/autorimesse, assimilabile alla destinazione dell'immobile in oggetto assumendo per il locale meglio rifinito il valore medio fra €/mq 460 e €/mq 640, ovvero di €/mq pari a 550, mentre, a causa del pessimo stato manutentivo del secondo locale, si è assunto come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore minimo ovvero €/mq 460.

**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)

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PRAIA A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
<b>Box</b>	NORMALE	<b>460</b>	<b>640</b>	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
<b>Fabbricato I/1</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato $V_s$ (€) (AxBxC)
<b>52/526/1 Locale 1</b>	462	550	1,00	0,90	0,90	0,90	0,729	<b>185.000,00</b>
<b>52/526/1 Locale 2</b>	246	460	1,00	0,80	0,80	0,80	0,51	<b>58.000,00</b>
<b>TOTALE</b>								<b>243.000,00</b>

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - \text{spese gestione}$$

Il conseguente valore di mercato della singola unità immobiliare risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

**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)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Fabbricato I/1</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tec.	Saggio Definit. (D+E+F+G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>52/526/1 Locale 1</b>	462	11.365	7.955	3,85	-0,01	-0,01	0,00	+0,00	3,83	<b>208.000,00</b>
<b>52/526/1 Locale 2</b>	246	5.018	3.512	3,85	-0,01	-0,01	+0,03	+0,03	3,89	<b>90.000,00</b>
<b>TOTALE</b>										<b>298.000,00</b>

- *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.

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

<b>Fabbricato I/1</b>	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di Mercato</b>
<b>52/526/1</b>	708	243.000,00	298.000,00	270.000	<b>270.000,00</b>

Pertanto il valore di mercato dell'intero piano seminterrato del Fabbricato I/1 censito al fg. 52 P.Ila 526 Sub. 1 risulta pari ad **€ 270.000,00.**

**- Locale Autorimessa Fabbricato I/2 - Fg. 52 P.Ila 529 Sub.32**

Trattasi di intero piano seminterrato, catastalmente autorimessa, ubicato in un fabbricato realizzato con telai in c.a. e costituito da un unico ambiente cui si accede per il tramite di una

**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)

---

saracinesca metallica posta lato nord, completamente privo di pavimentazione che è costituita da un battuto di terra; risulta completamente allo stato rustico, con le strutture portanti in c.a., le pareti e i soffitti privi di finiture, privo di impianti e dotato di serramenti in ferro; pessimo lo stato di manutenzione. Ha lunghezza pari a mt. 44,30 e larghezza di mt. 12,40, altezza pari a mt. 4,20 e di estensione complessiva pari a mq. 550,0 che corrispondono alla superficie commerciale. Valgono le considerazioni di natura economica e commerciale di cui al paragrafo precedente.

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, ovvero box/autorimesse, coerente con la destinazione dell'immobile in oggetto assumendo, a causa del pessimo stato manutentivo del locale, come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore minimo ovvero €/mq 460.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PRAIA A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, PZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

**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)

	A	B					C	AxBxC
<b>Fabbricato</b> <b>I/2</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato <b>V<sub>s</sub></b> (€) (AxBxC)
<b>52/529/32</b>	550	460	1,00	0,75	0,80	0,80	0,48	<b>121.000,00</b>

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - \text{spese gestione}$$

Il conseguente valore di mercato della singola unità immobiliare risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Fabbricato</b> <b>I/2</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>52/529/32</b>	550	9.900	6.930	3,85	-0,01	-0,01	0,03	+0,03	3,89	<b>178.000,00</b>

- *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.

---


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


---

**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)

---

<b>Fabbricato I/2</b>	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di Mercato</b>
<b>52/529/32</b>	550	121.000,00	178.000,00	149.000	<b>149.000,00</b>

Pertanto il valore di mercato dell'intero piano seminterrato del Fabbricato I/2 censito al fg. 52 P.Ila 529 Sub. 32 risulta pari ad **€ 149.000,00.**

**- Appartamento Fabbricato A1 - fg. 58 P.Ila 371 Sub. 1**

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un villino plurifamiliare composto da sala pranzo-cucina, due camere da letto e un piccolo WC, di superficie lorda pari a mq. 50 e dotato di due aree esterne, ovvero corti di esclusiva pertinenza, poste, la maggiore di mq. 60, sul lato ovest e di ingresso principale, e, la minore di mq.15, sul lato nord e accessibile da una camera da letto. Si trova in buono stato di manutenzione con tutti i vani pavimentati in piastrelle di ceramica, bagno rivestito in piastrelle di ceramica, interni intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in legno con avvolgibili in pvc e grate di ferro antintrusione e porte interne in legno tamburato. Dotato di impianti idrico-sanitario ed elettrico ed utilizzata perlopiù come abitazione estiva. Entrambe le corti risultano completamente pavimentate con mattoni di cemento colorato. La sua superficie commerciale considerando le corti al 10% è pari a complessivi mq. 57,50. L'immobile è sito in Loc. Foresta di Praia a Mare, posta nelle vicinanze della statale 18, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e di servizi al cittadino, nonché particolarmente panoramica.

**- Stima sintetica o per comparazione diretta.**

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, ovvero abitazioni di tipo economico, coerente con la destinazione dell'immobile in oggetto assumendo come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore medio ovvero €/mq 1.000.

**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)

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PRAIA A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
<b>Fabbricato</b>	Superficie	Valori	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Coeff.	Valore di Mercato
<b>A1</b>	Comm. (mq)	OMI (€/mq)	Estr. Pos.	Intr. Pos.	Prod.	Tecnol.	Correttivo	<b><math>V_s</math> (€)</b> (AxBxC)
<b>58/371/1</b>	57,50	1.000	1,05	1,05	1,00	1,00	1,1	<b>63.000,00</b>

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - \text{spese gestione}$$

Il conseguente valore di mercato della singola unità immobiliare risulta pari a:

$$V_C = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

**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)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Fabbricato A1</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tec.	Saggio Definit. (D+E+F+G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>58/371/1</b>	57,50	2.553	1.787	3,85	-0,01	-0,01	+0,01	+0,01	3,85	<b>46.000,00</b>

- *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.

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

<b>Fabbricat o A1</b>	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di Mercato</b>
<b>58/371/1</b>	57,50	63.000,00	46.000,00	54.500	<b>54.500,00</b>

Pertanto il valore di mercato dell'appartamento sito nel del Fabbricato A/1 censito al fg. 58 P.Ila 371 Sub. 1 risulta pari ad **€ 54.500,00**.

**- Appartamento Fabbricato A1 - fg. 58 P.Ila 371 Sub. 3**

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di un villino plurifamiliare composto da sala pranzo-cucina, due camere da letto e un piccolo WC, di superficie lorda pari a mq. 50 e dotato di due aree esterne, ovvero corti di esclusiva pertinenza, poste, la maggiore di mq. 38, sul lato est e di ingresso principale, e, la minore di mq.25, sul lato sud e accessibile da una camera da letto. Si trova in buono stato di manutenzione con tutti i vani pavimentati in piastrelle di ceramica, bagno rivestito in piastrelle di ceramica, interni intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in legno con avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato. Dotato di impianti idrico-sanitario ed elettrico ed utilizzata perlopiù come abitazione estiva. Entrambe le corti risultano completamente pavimentate con mattoni di cemento. La sua superficie commerciale considerando le corti al 10%

**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)

è pari a complessivi mq. 56,00. L'immobile è sito in Loc. Foresta di Praia a Mare, posta nelle vicinanze della statale 18, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e di servizi al cittadino, nonché particolarmente panoramica.

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, ovvero abitazioni di tipo economico, coerente con la destinazione dell'immobile in oggetto assumendo come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore medio ovvero €/mq 1.000.

<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2</b>							
Provincia: COSENZA							
Comune: PRAIA A MARE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
<b>Fabbricato</b>	Superficie	Valori	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Coeff.	Valore di Mercato
<b>A1</b>	Comm. (mq)	OMI (€/mq)	Estr. Pos.	Intr. Pos.	Prod.	Tecnol.	Correttivo	$V_s$ (€) (AxBxC)
<b>58/371/3</b>	56,00	1.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0	<b>56.000,00</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)

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese\ gestione$$

Il conseguente valore di mercato della singola unità immobiliare risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Fabbricato A1</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Interm.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>58/371/3</b>	56,00	2.486	1.740	3,85	+0,01	-0,01	+0,01	+0,01	3,87	<b>50.000,00</b>

- *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.

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

<b>Fabbricat o A1</b>	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di Mercato</b>
<b>58/371/3</b>	56,00	56.000,00	50.000,00	53.000	<b>53.000,00</b>

A tale valore va detratto il costo per la messa in pristino della parete divisoria tra i subb. 3 e 2 e stimato in € 500,00.

Pertanto il valore di mercato dell'appartamento sito nel del Fabbricato A/1 censito al fg. 58 P.la 371 Sub. 3 risulta pari ad **€ 52.500,00.**

**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)

**Locale deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare - fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11**

Trattasi di un locale deposito posto al piano sottostrada e di estensione pari a mq. 65 che corrispondono alla superficie commerciale dell'unità, di altezza pari a mt. 2,30. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti e i soffitti risultano intonacati. Privo di impianti, l'accesso è consentito per il tramite di una saracinesca metallica. Pessimo lo stato di manutenzione. Viale della Repubblica è un'importante arteria urbana della marina di Praia con la presenza di importanti attività commerciali e servizi al cittadino.

*Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, ovvero box assimilabili alla destinazione dell'immobile in oggetto assumendo come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore minimo ovvero €/mq 460,0.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PRAIA A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

**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)

	A	B					C	AxBxC
<b>Fabbricato A1</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato <b>V<sub>s</sub></b> (€) (AxBxC)
<b>29/62/11</b>	65,00	460	1,00	0,9	0,9	0,8	0,65	<b>19.000,00</b>

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese\ gestione$$

Il conseguente valore di mercato della singola unità immobiliare risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Fabbricato Viale della Repubblica</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Interm.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Saggio Definit. (D+E+F+G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>29/62/11</b>	65,00	1.326	928	3,85	+0,01	-0,01	+0,02	+0,03	3,90	<b>24.000,00</b>

- *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.

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

<b>Fabbricato Viale della Repubblica</b>	Sup. Comm (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di Mercato</b>
<b>29/62/11</b>	65,00	19.000,00	24.000,00	21.500	<b>21.500,00</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)

Pertanto il valore di mercato del deposito sito in Viale della Repubblica censito al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11 risulta pari ad **€ 21.500,00**.

**Locale deposito sito al Viale della Repubblica di Praia a Mare - fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12**

Trattasi di un locale deposito posto al piano sottostrada e di estensione pari a mq. 50 che corrispondono alla sua superficie commerciale, di altezza pari a mt. 2,30. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti e i soffitti risultano intonacati. Privo di impianti, l'accesso è consentito per il tramite di una porta metallica. Pessimo lo stato di manutenzione. Viale della Repubblica è un'importante arteria urbana della marina di Praia con la presenza di importanti attività commerciali e servizi al cittadino.

*Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, ovvero box assimilabili alla destinazione dell'immobile in oggetto assumendo come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore minimo ovvero €/mq 460,0.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PRAIA A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	460	640	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4,6	6,5	L

**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)

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
<b>Fabbricato</b> <b>A1</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato <b><math>V_s</math></b> (€) (AxBxC)
<b>29/62/12</b>	50,00	460	1,00	0,9	0,9	0,8	0,65	<b>15.000,00</b>

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese\ gestione$$

Il conseguente valore di mercato della singola unità immobiliare risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Fabbricato</b> <b>Viale della</b> <b>Repubblica</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato <b><math>V_c</math></b> (C/I*100) (€)
<b>29/62/12</b>	50,00	1.020	714	3,85	+0,01	-0,01	+0,02	+0,03	3,90	<b>18.000,00</b>

- *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.

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

**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)

<b>Fabbricato</b> <b>Viale della</b> <b>Repubblica</b>	Sup. Comm (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico <b>V<sub>s</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>s</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di</b> <b>Mercato</b>
<b>29/62/12</b>	50,00	15.000,00	18.000,00	16.500	<b>16.500,00</b>

Pertanto il valore di mercato del deposito sito in Viale della Repubblica censito al fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12 risulta pari ad € 16.500,00.

- **Terreni siti alla loc. Fiuzzi censiti al NCT al fg. 58 P.IIa 961, P.IIa 962, P.IIa 963, P.IIa 964, P.IIa 966 e P.IIa 967.**

Trattasi di una vasta area posta in prossimità della Torre Fiuzzi vicino all'isola di Dino in un contesto urbano di particolare pregio paesaggistico e naturalistico. L'area di complessivi mq. 3.677 è in gran parte pianeggiante e solo sul lato est in leggero declivio. Le piantumazioni presenti sono tipiche della macchia e vegetazione mediterranea con alberi di medio fusto e siepi. La destinazione prevista nell'attuale PSC è "Ambito dotazioni turistiche ADT1 Comparto Fiuzzi – Ambito Dotazioni Ecologiche-Ambientali AEA1 Paesaggio Identitario", pertanto si tratta di porzioni di territorio la cui tutela discende sia da norme sovraordinate, sia dalle loro caratteristiche intrinseche che sono state individuate in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo e riportate nelle Tavole del PSC. La loro funzione è strettamente connessa al mantenimento dell'equilibrio ecologico ed alla tutela dei caratteri identitari del territorio di riferimento. Sono state suddivise in sub ambiti in ragione della specificità di ognuna di esse, ovvero:

AREA 1 Sub ambito di paesaggio identitario denominato Fiuzzi. E' definito spazialmente dal confine comunale a sud (torrente Fiuzzi) dalla linea di battaglia ad ovest, dal tracciato della ferrovia SA-RC ad est e dal confine del parco acquatico a nord. Al suo interno permangono, prevalentemente, attività di servizio e non, comunque connesse alla balneazione ed al turismo. In esso, inoltre, insiste un elemento di notevole importanza storica (Torre Carlo V) classificato ES. In considerazione della rilevanza paesaggistica e del valore identitario dell'intero compendio, ogni sua utilizzazione è demandata alla formazione di un Piano di Riquilificazione Ambientale e Paesaggistica di iniziativa pubblica, che, in linea di principio,

**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)

---

dovrà prevedere:

1. l'esclusione di qualsiasi attività edilizia per nuove costruzioni;
2. le destinazioni d'uso ammesse, che comunque dovranno essere afferenti ai servizi alla balneazione, per il turismo e per il tempo libero da svolgersi nell'ambito delle strutture edilizie già presenti;
3. i criteri per l'utilizzazione delle aree di proprietà comunali e/o demaniali in caso di cessazione delle attività in essere;
4. i criteri per mitigare l'impatto antropico e per favorire la rinaturalizzazione dell'intero sub ambito.

Al fine di raggiungere i suddetti obiettivi risultano ammesse, sino alla predisposizione del suddetto Piano di Riqualificazione: la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti, nonché il restauro conservativo dell'edificio monumentale, con espresso divieto di qualsivoglia ampliamento degli immobili presenti. Negli areali del compendio inclusi nel Piano di Spiaggia valgono le prescrizioni in esso contenute, sino all'approvazione del Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica. Ogni intervento previsto in questo sub ambito, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, è sottoposto a Valutazione di Incidenza in applicazione della normativa sovraordinata vigente.

E' bene precisare che pur trattandosi di un'area su cui è esclusa qualsiasi attività edilizia per nuove costruzioni, non può essere valutata come semplice terreno agricolo, proprio per l'unicità e il pregio paesaggistico che la stessa zona riveste, ricadendo in un ambito di particolare valore naturalistico ed ambientale come quello di Fiuzzi. Per tale unicità, non esistendo un mercato attivo per aree simili, non può essere giustificato il ricorso a criteri di stima comparativa o diretta che assumano a comparabili altri lotti di terreni simili oggetto di recenti compravendite. Il sottoscritto allora, al fine di valutare il più probabile valore di mercato di tali terreni, ha contestualizzato la stima nel ristretto ambito in cui i beni ricadono, ovvero a margine di strutture edilizie presenti e potenzialmente utilizzabili a servizio dell'industria del turismo, molto attivo nella cittadina di Praia a Mare e in particolare nella zona di interesse. In tal modo ha potuto effettuare due diverse valutazioni: la prima considerando tali lotti di terreno come area cortilizia a servizio delle strutture presenti e in tal modo, in accordo con i criteri OMI valutandola a 10% del valore a mq delle stesse strutture; la seconda applicando il metodo della capitalizzazione dei redditi netti desumibile da un potenziale canone di locazione degli spazi aperti valutati come ipotetiche aree di sosta a servizio delle attività

**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)

---

turistiche presenti. In tal modo dalla media aritmetica dei valori desunti con i due diversi criteri è stato possibile risalire al più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

- *Stima per comparazione con Valori OMI per edifici a destinazione commerciale.*

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, ovvero negozi assimilabili alla potenziale destinazione degli edifici esistenti e contigui all'area di interesse, avendo assunto come valore di riferimento di partenza quello relativo al valore minimo visto le potenzialità ancora inesprese di tali strutture, ovvero €/mq 1.200,0 tra quelli evidenziati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: PRAIA A MARE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V.LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	405	630	L	1,9	2,9	L
Negozi	NORMALE	1200	1900	L	7,8	12,8	L

Pertanto il valore al mq di aree cortilizie valutato nella misura del 10% del valore della superficie coperta risulta:

$$V_{ac}/mq = 0,10 \times €/mq 1.200,0 = €/mq 120,0$$

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche dei beni, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_{ac}$  per come riportato nell'ultima colonna.

**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)

	A	B					C	AxBxC
<b>Terreni Fiuzzi</b>	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato <b>V<sub>ac</sub></b> (€) (AxBxC)
<b>58/961- 962-963- 964-966- 967</b>	3.677,0	120	1,00	1,0	0,8	0,8	0,49	<b>282.000,00</b>

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

Per come riportato nel precedente paragrafo, il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese\ gestione$$

Il conseguente valore di mercato dei terreni risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

Considerando una capienza massima, in accordo con le norme di tutela del sito, pari a n. 120 autovetture/giorno e il relativo reddito ottenibile dalla locazione giornaliera degli stalli esteso per tutto il periodo di maggiore afflusso al sito e decurtate le spese di gestione per come nella misura in tabella indicata, si ottiene:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
<b>Terreni Fiuzzi</b>	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato <b>V<sub>c</sub></b> (C/I*100) (€)
<b>58/961- 962-963- 964-966- 967</b>	3.677	16.200	11.340	3,85	-0,01	-0,01	+0,01	+0,01	3,85	<b>295.000,00</b>

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

Il valore teorico dei beni si desume, per come sopra riportato, dalla media aritmetica dei due valori determinati servendosi dei due diversi criteri di stima.

**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)

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

<b>Terreni Fiuzzi</b>	Sup. Comm (mq)	Valore di Mercato Metodo OMI <b>V<sub>ac</sub></b> (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti <b>V<sub>c</sub></b> (€)	Media Aritmetica <b>(V<sub>ac</sub> + V<sub>c</sub>)/2</b> (€)	<b>Valore di Mercato</b>
<b>58/961- 962-963- 964-966- 967</b>	3.667	282.000,00	295.000,00	289.000,00	<b>289.000,00</b>

Pertanto il valore di mercato dei terreni censiti al fg. 58 P.Ile 961-962-963-964-966-967 risulta pari ad € **289.000,00.**

**Conclusioni.**

A conclusione dell'incarico ricevuto il sottoscritto riporta una tabella riepilogativa con i valori di mercato di ogni singolo bene:

<b>BENE</b>	<b>NCEU/NCT</b>	<b>Valore di Mercato (€)</b>
Villa G/9	Fg. 52 P.Ila 741/3 graffata 740/6	642.000,00
Piscina/locali (accessibili da altra proprietà)	su corte esclusiva 740/6	57.000,00
Deposito I/1	Fg. 52 P.Ila 526 Sub. 1	270.000,00
Autorimessa I/2	Fg. 52 P.Ila 529 Sub. 32	149.000,00
Appartamento A/1	Fg. 58 P.Ila 371 Sub. 1	54.500,00
Appartamento A/1	Fg. 58 P.Ila 371 Sub. 3	52.500,00
Deposito Viale Repubblica	Fg. 29 P.Ila 62 Sub. 11	21.500,00
Deposito Viale Repubblica	Fg. 29 P.Ila 62 Sub. 12	16.500,00
Terreni Fiuzzi	Fg. 58 P.Ile 961-962-963-964-966-967	289.000,00

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)

---

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cetraro 25.10.2022



Il Tecnico  
Dott. Ing. Fabio Angilica

A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Angilica".

Verbale del 24.09.2021

Il giorno ventiquattro del mese di Settembre dell'anno duemilaventidue si sono ritrovati Dott. Ing. Fabio Angeli esperto strutturale nell'Ed. n. 2 del 1992 del Tribunale di Pavia si è recato in Pavia a Mare per eseguire i necessari esami sugli immobili oggetto di procedura, per come notificato sulle pec del febbraio alle ore 200 in loc. Foresta presso i fabbricati individuati in Catasto al ff. 52 p.lla 529 subb. 32 e 526 sub 1 ovvero I e II. Fu riscontrata la presenza del [redacted] identificato a mezzo e. idetite [redacted] che consente al sottoscritto di accedere agli ambienti in oggetto. Il sottoscritto oltre a eseguire un inventario degli immobili, relativi documenti e tutte opportune documentazioni fotografica per una migliore conoscenza dei luoghi. Alle ore 10.20, sempre alla continua presenza degli intervenuti, si recò in loc. Foresta presso gli immobili individuati in Catasto al ff. 52 p.lla 371 sub 1-9-19 e sub. 3-13-15 ovvero A1 intorno 1 e 3, i quali attualmente occupati da terra e per tale motivo l'esperto si limitò ad effettuare le misurazioni dell'esterno e ad una ricognizione fotografica sempre dell'esterno. Fu tale occasione

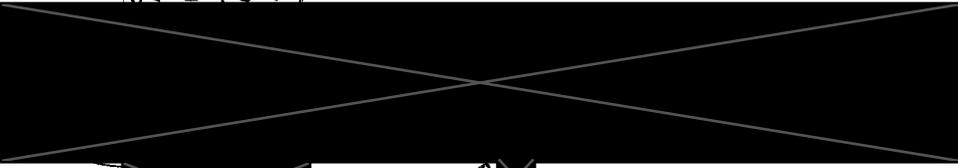
2

grasse alle collaborazioni dei proprietari delle abitazioni contigue, nasce e ridere al uomo degli occupanti che sono cure dello parlanti connessione ed eversione e al G.P. al fine di organizzare il necessario eccetera.

All'ora 10.45, sempre alle continue porre degli interventi, ci si reca in viale delle Repubblica, presso i locali deposito introdotti in Decreto al ff. 29 p.lla 62 subb. 11 e 12. Il deposito di cui al sub. 11 si presenta con la serenanza aperta e per tale motivo il tecnico, grazie al <sup>leper</sup> umidità e senza eccedere francamente al locale, esegue i rilievi necessari e trae documentazione fotografica; mentre sul sub. 12 si limita ad eseguire rilievi e foto del solo esterno, non avendo chiavi.

All'ora 11.15 si dirige in loc. Fortino presso le ville unifamiliari introdotti in Decreto al ff. 52 p.lla 740 sub. 6 griffato sub. 3, ovvero ville G/9. Sempre grazie alle disponibilità del ~~██████████~~ il sottoscritto eccede all'interno ed esegue i rilievi tecnici opportuna documentazione fotografica degli ambienti interni ed esterni ~~██████████~~, in tale occasione,

allefe el presente vestrale documentario  
 tenuto in vno genere utile alle attente  
 del posto. Sempre alle fue prusa, lo  
 stato posto in rice alle ore 12.15 pero  
 i tener in loc. furo introduti al  
 NCT al p. 58 pille 961/962/963/964/966/98.  
 Anche su tali tener il sottoscritto effettue  
 i coleri e una opportune negazione  
 fotografica. Alle ore 12.30 chiude il  
 verbale delle operazioni  
 L.E.S.



Verbale del 06.10.2022

Il giorno quattro del mese di ottobre  
 dell'anno duemilaventidue il sottoscritto  
 Dott. Ing. Fabio Orphee si e recato a  
 Pieve di Teco per proseguire con le opere  
 di lavori periti sospesi in data 24/09/2021  
 e come da notifica triennale sulle  
 pee del fallimento. Alle ore 10.00 in  
 rice in loc. fortuna e mercurio lo  
 presenza del , gia  
 identificato nel sopralluogo precedente.  
 Il CN, sulle scorte dell'Eleonora Plova

(4)

... estratto del sito dell'Agencia  
 [redacted] sulle Corti di Ischia  
 [redacted] nelle G/9 ovvero  
 post. 740 art 6 del fg. 58, ulteriori  
 misure vengono per redigere la relazione  
 peritale. Il CTU presente su parte di  
 tale corte esclusiva, è presente di un  
 manufatto in c.a. su cui insiste una  
 pannello con sottostante locali foresterie. A  
 tale costruzione si eccede esclusivamente  
 dell'area di corte del fabbricato contiguo  
 ovvero nelle di cui al fg. 59 post. 739 di  
 proprietà delle [redacted]

[redacted] come  
 [redacted]

che risultano eterogenee. [redacted]  
 consenti l'eccezione e tale immobile <sup>estremo</sup> ~~estremo~~  
 delle procedure, al fine di consentire al  
 CTU di effettuare i rilievi sulle presenze e  
 sul locale foresterie. Si prende atto che,  
 pur insistendo su parte di corte esclusiva  
 delle ville G/9, a tale locale foresterie e  
 presenze l'eccezione è consentita esclusivamente  
 delle ville di cui alle p. llo 739, in modo  
 univocamente e fisicamente unito il perimetro  
 delle corte esclusive delle ville G/9 e come

delle presente di un muro. in A tale  
 proposta di [redacted] dichiara  
 che: "le parti di corte escluse dalla villa  
 G/9 in cui insiste il manufatto e deturmati  
 delle <sup>vive</sup> proprie esposte, [redacted]  
 per terzi accordi con il [redacted]  
 e a tale proposta intesa quietante di  
 pagamenti del 03/06/1989 con cui lo stesso  
 [redacted] incenerire le somme pattuite,  
 per l'acquisto del terreno esistente la  
 villa G/5, attuale part. 739, della stessa  
 [redacted] dichiarando di procedere  
 successivamente al frangimento per il  
 perfezionamento dell'atto pubblico di  
 trasferimento. Del resto in data 26/04/1986  
 al n. 4057 ho presentato e mio nome  
 domanda di condono edilizio ed ai sensi  
 delle L. 47/85 <sup>comprensivi anche le porche e le frangerie,</sup> presso il Comune di Prato  
 e there; documentazione, che insieme alle  
 ricevute per quietante di cui sopra, fornisco  
 in copia al CTU al fine di allegarle al  
 verbale delle operazioni". Il CTU allora  
 esegue i rilievi del caso sulle porche  
 e sul locale frangerie ed esegue tre  
 documentazioni fotografiche per una

migliore constatazione dei luoghi. Alle  
ore 11.00 chiude il verbale delle  
operazioni -

[Redacted]  
[Redacted] l.s.  
[Redacted]

Verbale del 12.10.1992

Il giorno dodici del mese di ottobre dell'anno  
duecentoventidue il sottoscritto Dott. Jus. Fabio  
Angela CTU nel l.p. n. 2/1992 del Tribunale  
di Paolo si è recato in Prato e non in Be-  
grete per eseguire l'accesso all'apparta-  
mento situate al di cui al ff. 52 P.lle 371  
sub. 3. Alle ore 12.00 avviene la presenza  
del

[Redacted]  
[Redacted] identificato e messo  
l.s. [Redacted]

che consente al CTU  
l'accesso all'appartamento in questione. Il  
sottoscritto allora, nelle scorte delle plani-  
metrie catastali sottoposte dalle prefetture  
benetrate dell'Agenzia del Territorio/Entrate,  
segue a rilevare necessariamente a tutte opportune  
documentazioni fotografiche per una migliore  
constatazione dei luoghi. Il [Redacted]  
deciare: "sono legittimo proprietario dell'ap-"

appartamenti in questione, in quanto l'ho  
 acquistata nell'anno 1992 con compromesso  
 di vendita del 13/02/92 del [redacted]  
 [redacted] per le somme di £ 50'000'000  
 (cinquante milioni di lire) con le condizioni  
 riportate nel compromesso che in parte si  
 fonde con l'EU ed fra di esse alla  
 presente verbale". Alle ore 12.25 il sottoscritto  
 si sposta presso di sportelli nell'atto  
 di appaltamento oggetto di procedura, di sottosegno  
 al [redacted] in verbale delle operazioni  
 fra cui risulta in quanto lo stesso si allontana  
 dai luoghi di corso.

L.P.S. [redacted]  
 [redacted]

Il sottoscritto allora prosegue con le  
 operazioni portate nell'appartamento ubriaco  
 sullo stesso immobile ma nel lato ovest  
 del volume AT corso corso immobiliare  
 di cui al ff. 58 alla 371 sub 1. Alle  
 ore 12.30 esecutore la presente del sig.

[redacted]

identificato e messo L.P. [redacted] che  
 esecutore al CN l'accesso all'appartamento  
 in questione. Al EU allora esegui anche

8

In questo caso i relativi successi ed infine  
opportune acquisizioni fotografiche su ogni  
ambiente interno ed esterno dell'unità  
immobiliare in questione. Il [redacted]  
[redacted] dichiarare: "sono il figlio del  
legittimo proprietario Sig. [redacted]  
[redacted] che ha  
sequestrato l'appartamento in questione  
del [redacted] nell'anno 1998  
con regolare compromesso di vendita il  
cui originale non è più nelle nostre  
disponibilità in quanto andato perduto  
nell'incendio che ha interessato la nostra  
attività commerciale sita in Napoli nell'anno  
2014. Le copie fotoleggiate del compromesso emmentore  
e complessivi € 6000000 (seimilacento e 000 lire) e al  
Sig. Bello sono stati corrisposti come € 1500000  
(quindicimila e 000 lire) come caparra confermativa,  
e in seguito € 2000000 (due milioni e 000 lire) in due  
distinte rate da € 1000000 ciascuna. Dettaglio di  
erica intestataria delle utenze dell'anno duemiladue  
o duemilatre". Il sottoscritto ON allora  
alle ore 13.00 chiede il verbale delle operazioni.  
L.L.S.

[redacted]  
fe avv Fabio Onigiani

COMPROMESSO DI VENDITA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti  
di legge

t r a

-il Sig. [REDACTED]

altra

p r e m e s s o

-che a seguito di lottizzazione approvata da tutti gli organi  
competenti, il [REDACTED] ha costruito casette con  
giardino e residence sul suolo di sua proprietà ubicato in lo-  
calità Foresta del Comune di Praia a Mare (Cs);

-che il Sig. [REDACTED] ha chiesto di permutare il la-  
voro che sta effettuando per ordine e conto del [REDACTED]

[REDACTED] cantiere San Nicola Arceilla (Cs) - località Dino - e  
precisamente lavori di intonaci interni ed esterni rispettiva-  
mente al prezzo di lire 6.500 per l'interno ed al prezzo di li-  
re 7.200 per l'esterno al metro quadro; inoltre il [REDACTED]

[REDACTED] si riserva la facoltà entro un anno da oggi  
dal decidere di permutare l'appartamento oggetto di codesta  
scrittura con un altro di uguale valore sia pure in un'altra  
lottizzazione del [REDACTED] che accetta:

-il Sig. [REDACTED] si obbliga e promette di accetta

re per se o persona da nominare l'appartamento a piano terra  
interno 3 del fabbricato A/2 facente parte del complesso edili-  
zio sito in località Foresta di Praia a Mare (Cs) su terreno  
di esso venditore [REDACTED]

-che il prezzo viene di comune accordo stabilito in lire  
50.000.000 (cinquantamiloni); nella vendita è compresa la quo-  
ta proporzionale delle cose comuni;

-che il venditore dichiara e garantisce che la descritta por-  
zione immobiliare è libera da pesi, oneri, gravami e trascrizio-  
ni pregiudizievoli salvo le servitù esistenti a favore della  
Cassa per il Mezzogiorno e dell'ENEL;

-che in data 13 febbraio 1992 è stato stipulato tra i suddetti  
Sig.rrri [REDACTED] compromesso di ven-  
dita per la porzione immobiliare di cui sopra ed il cui prezzo  
è stato stabilito di comune accordo il lire 50.000.000 (cinquan-  
tamiloni);

-che il Sig. [REDACTED] in quanto debitore del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per altri lavoro eseguiti nel Comune di Rossano  
cantiere I.A.C.P. - ha precedentemente firmato titoli ovvero  
cambiali per un importo complessivo di lire 20.000.000 (venti  
milioni) a saldo dei suddetti lavori di Rossano (Cs);

tutto ciò premesso le parti stabiliscono di comune accordo che  
il Sig. [REDACTED] non presenterà né adesso né in futu-  
ro i titoli di cui sopra all'incasso scontando tale suo credito  
dall'importo della vendita della porzione immobiliare di cui so

re per se o persona da nominare l'appartamento a piano terra  
interno 3 del fabbricato A/2 facente parte del complesso edili-  
zio sito in località Foresta di Praia a Mare (Cs) su terreno  
di esso venditore Sig. [REDACTED]

-che il prezzo viene di comune accordo stabilito in lire  
50.000.000 (cinquantamiloni); nella vendita è compresa la quo-  
ta proporzionale delle cose comuni;

-che il venditore dichiara e garantisce che la descritta por-  
zione immobiliare è libera da pesi, oneri, gravami e trascrizio-  
ni pregiudizievoli salvo le servitù esistenti a favore della  
Cassa per il Mezzogiorno e dell'ENEL;

-che in data 13 febbraio 1992 è stato stipulato tra i suddetti  
Sig.rr [REDACTED] compromesso di ven-  
dita per la porzione immobiliare di cui sopra ed il cui prezzo  
è stato stabilito di comune accordo il lire 50.000.000 (cinquan-  
tamiloni);

-che [REDACTED], in quanto debitore del [REDACTED]  
[REDACTED] per altri lavori eseguiti nel Comune di Rossano  
cantiere I.A.C.P. - ha precedentemente firmato titoli ovvero  
cambiali per un importo complessivo di lire 20.000.000 (venti-  
miloni) a saldo dei suddetti lavori di Rossano (Cs);

tutto ciò premesso le parti stabiliscono di comune accordo che  
il [REDACTED] non presenterà né adesso né in futu-  
ro i titoli di cui sopra all'incasso scontando tale suo credito  
dall'importo della vendita della porzione immobiliare di cui so

pra e, pertanto, il prezzo della porzione immobiliare viene sta-  
bilito in lire 30.000.000 (trentamiloni).

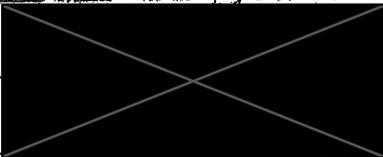
 si impegna a restituire i titoli di  
cui sopra non appena verrà stilato atto definitivo di compraven-  
dita.

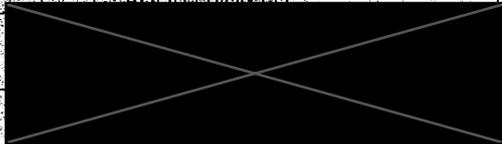
Letto, confermato e sottoscritto in doppio originale dalle parti.

Praia a Mare, 13 febbraio 1992

IL VENDITORE

IL COMPRATORE





*P. Colaninno*

*meto*

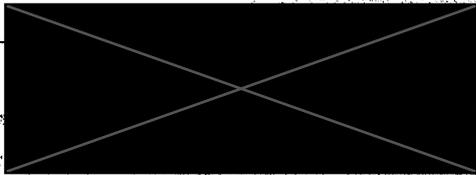
*e versato*

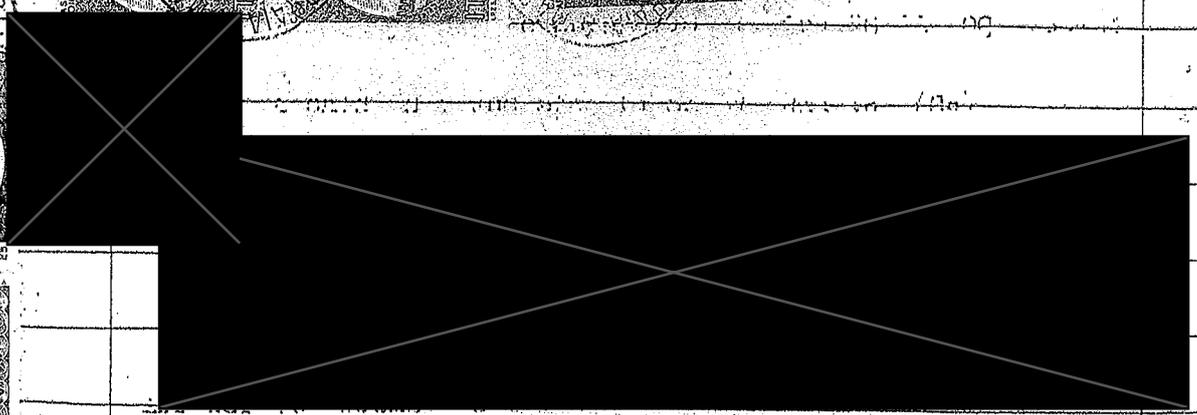
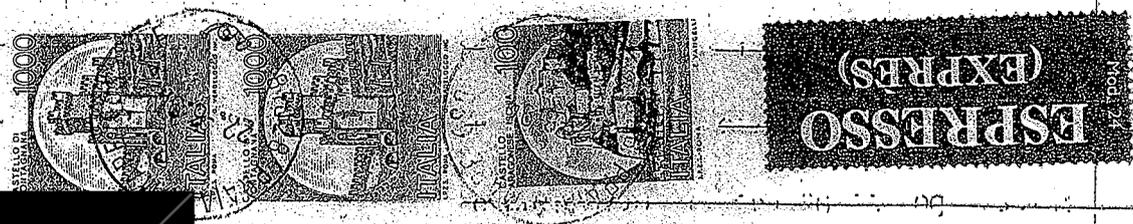
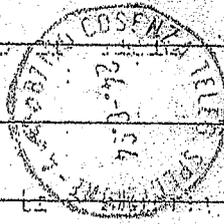
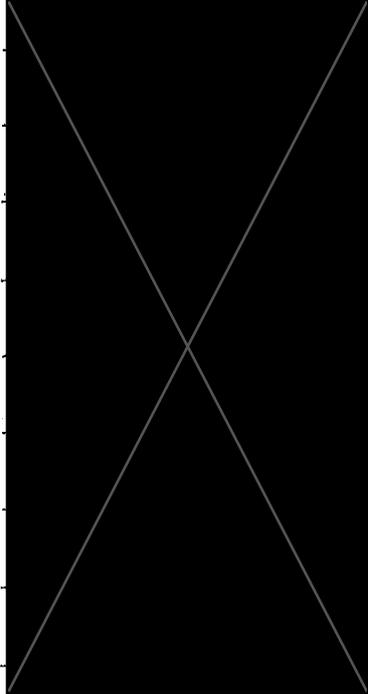
*-debito di cui versato*

del

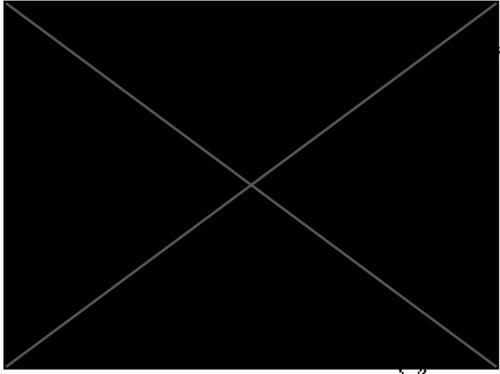
*la somma*

*di L. 30.000.000 (trentamiloni)*



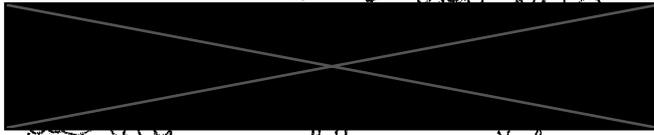


Prato 23/11/89



ogni ubi quietanza per aver incassato

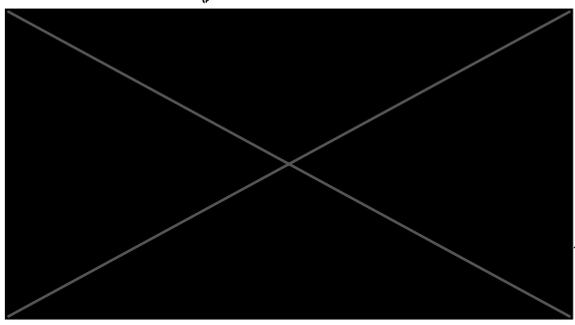
le somme di Lit. 5.000.000 (cinquemilioni)

delle  per l'acquisto

dei terreni  alla villa G5 di cui è

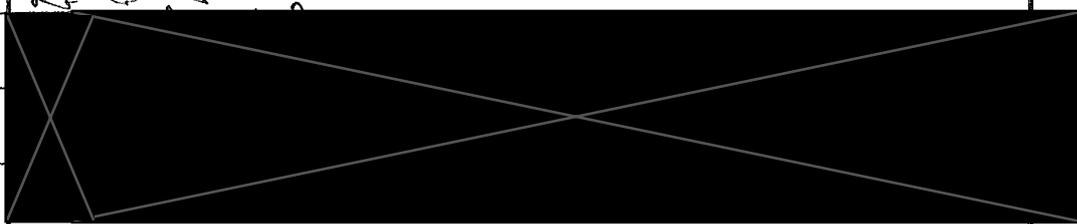
già proprietaria per atto pubblico -  
Pisino presentemente; Fg 52 località Fontino - Pieve all.

fontinale 740/4-6-743. Tutto il terreno intorno ed  
e valle (Pisina) della villa G5, come de floumitis  
all'epeta - senza più cura pubblica al fine di  
per perfezionare l'atto pubblico di Proscritto -



# Verbale del 14/10/2000

Il giorno quattordicesimo del mese di ottobre dell'anno duecentoventuno si è riunito in Piazza a Mon...  
 nile della Repubblica per eseguire un sopralluogo sul deposito (S.T.) situato al fog. p.lle sub 12. In tale circostanza riscontra le porzioni del [redacted] già precedentemente identificate, che accompagnare e coniare il C.R. Si avverte che alle ore 11.30 il banchiere si presenta con la porta aperta e per l'apertura il C.R., senza eccedere formalmente e per mezzo del custode lo stesso esegue i lavori e trae direttamente i fogli dalla sua stanza che si porta nella L.C.S.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VILLA G/9 – Fg. 52 P.Ila 741/3 graffata 740/6



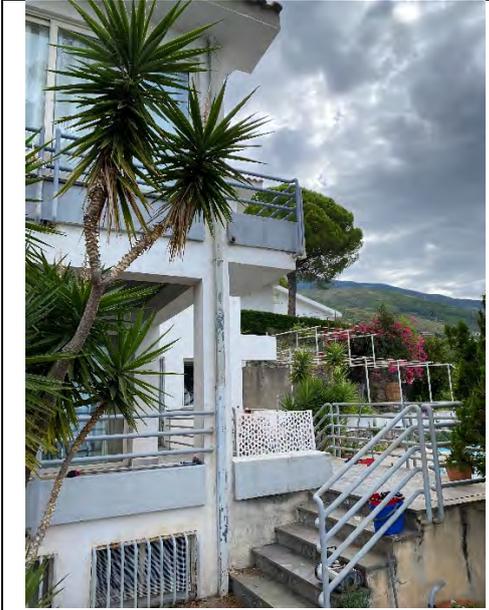
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO PRINCIPALE



PISCINA



PROSPETTO PRINCIPALE



PORTICATO DI INGRESSO



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



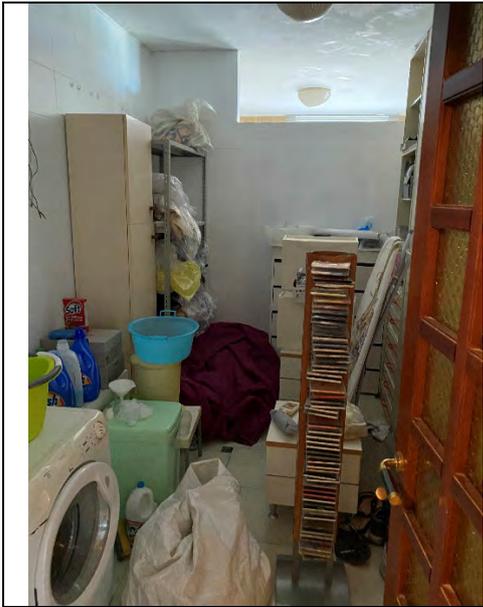
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



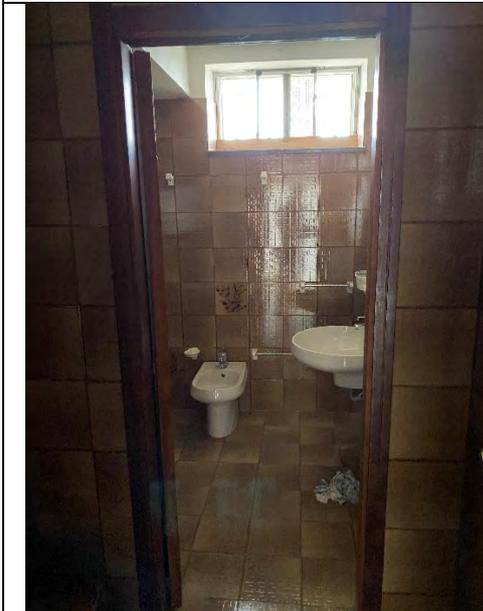
PIANO TERRA



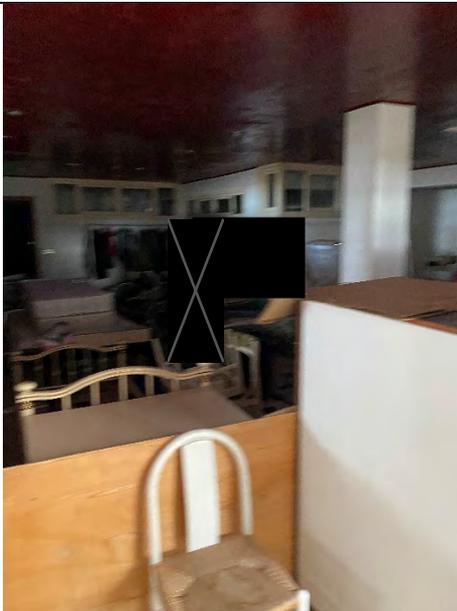
PIANO TERRA



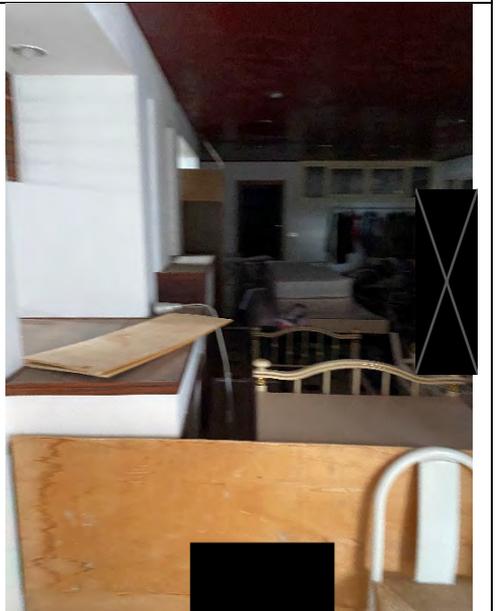
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



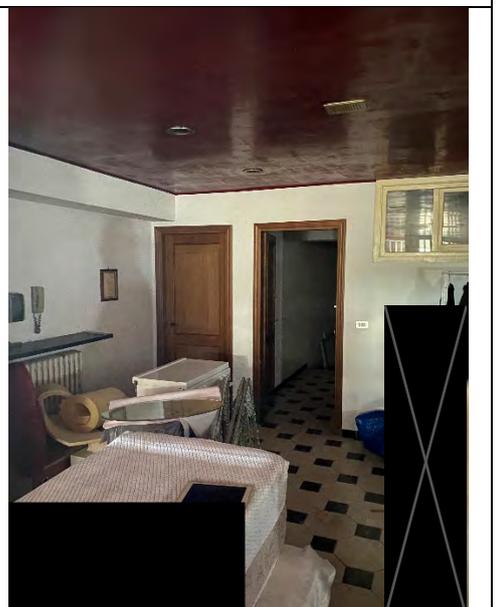
PIANO SEMINTERRATO



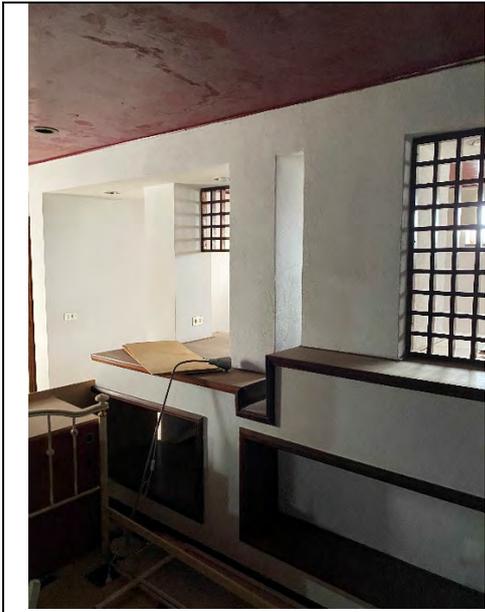
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



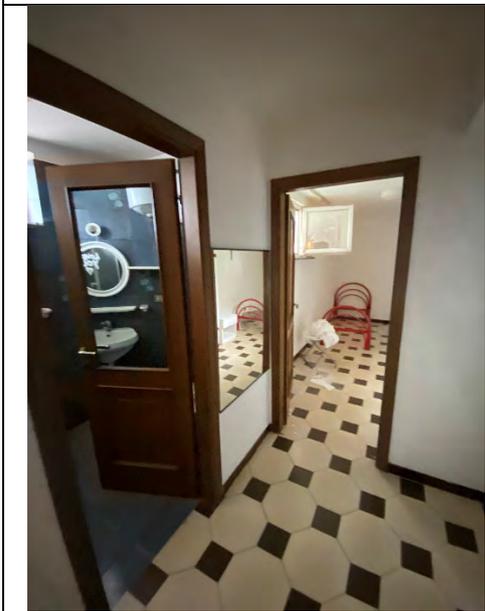
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



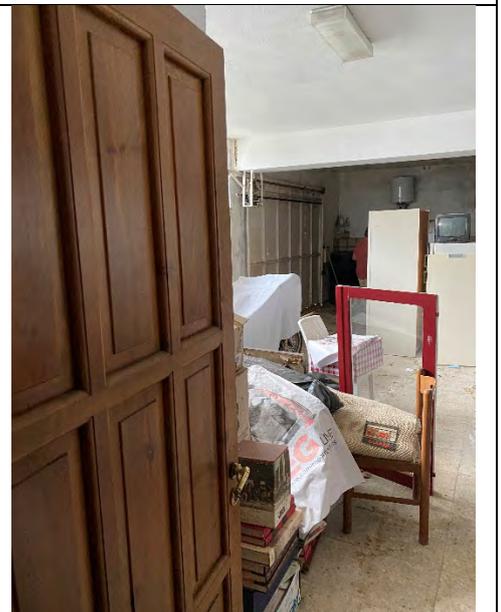
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



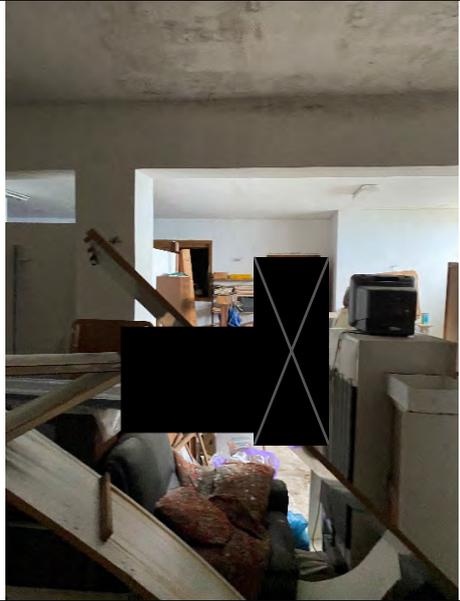
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



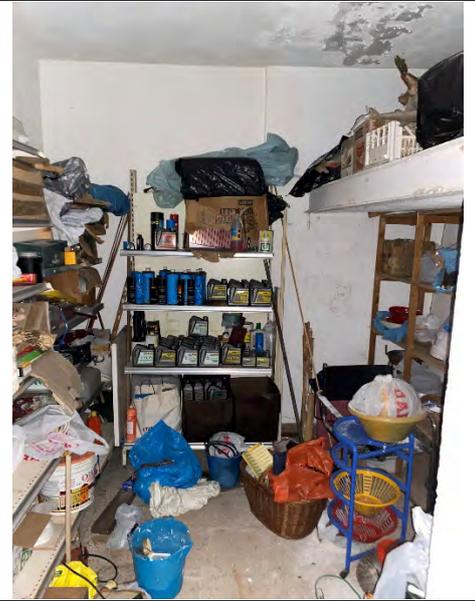
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



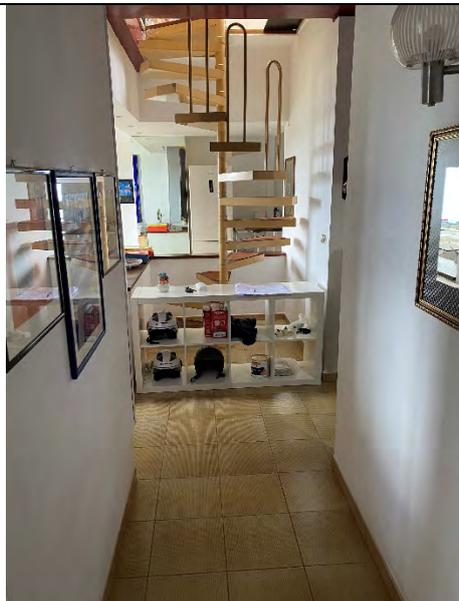
PIANO SEMINTERRATO



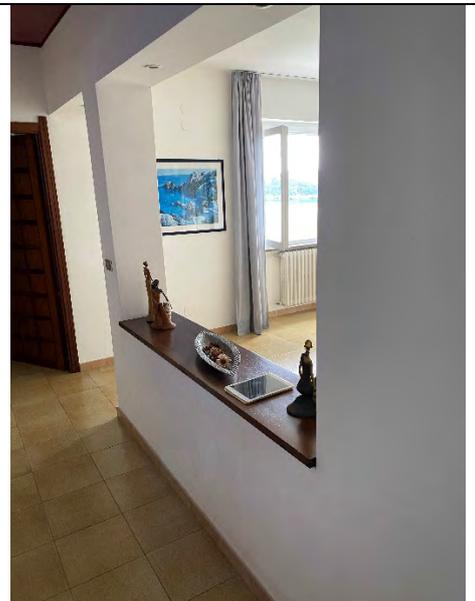
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



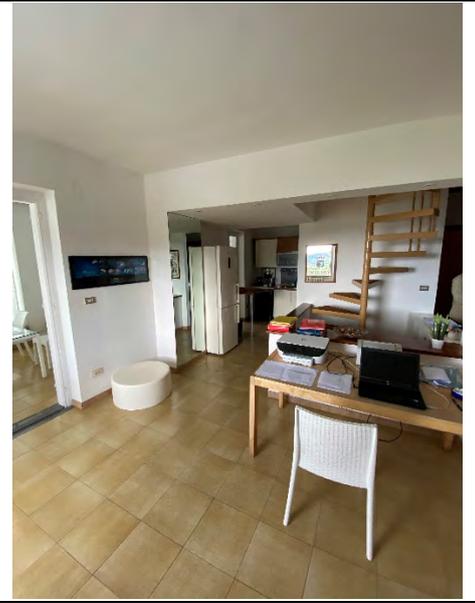
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



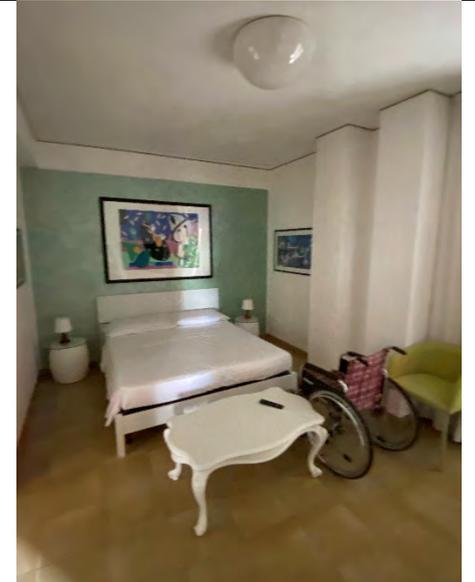
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



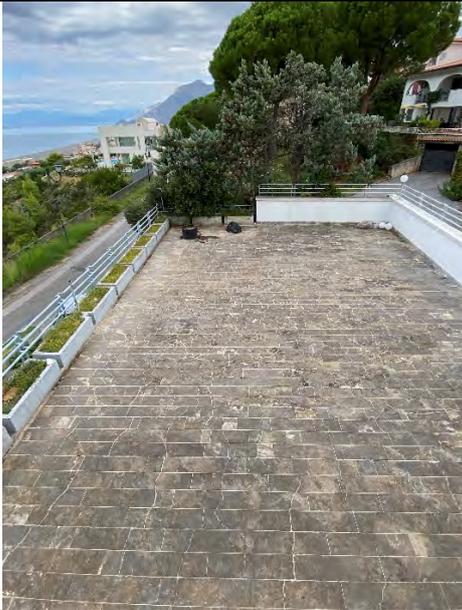
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



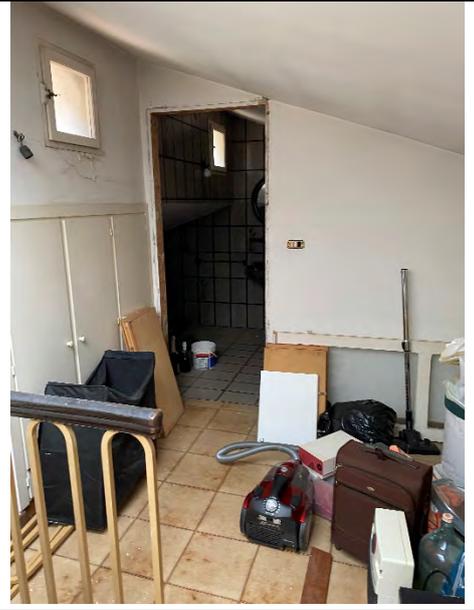
PIANO PRIMO



VEDUTA LATO NORD /TERRAZZO



VEDUTA LATO SUD



PIANO SOTTOTETTO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO SOTTOTETTO



CORTE ESCLUSIVA



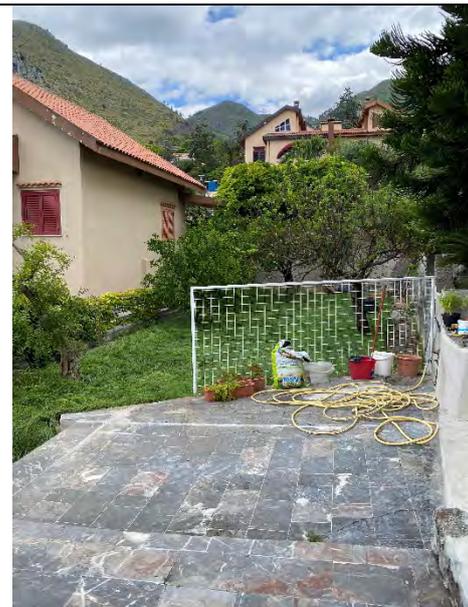
CORTE ESCLUSIVA



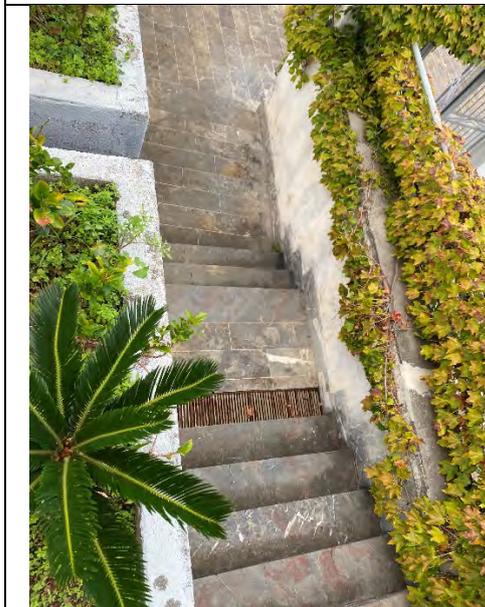
CORTE ESCLUSIVA



CORTE ESCLUSIVA



CORTE ESCLUSIVA



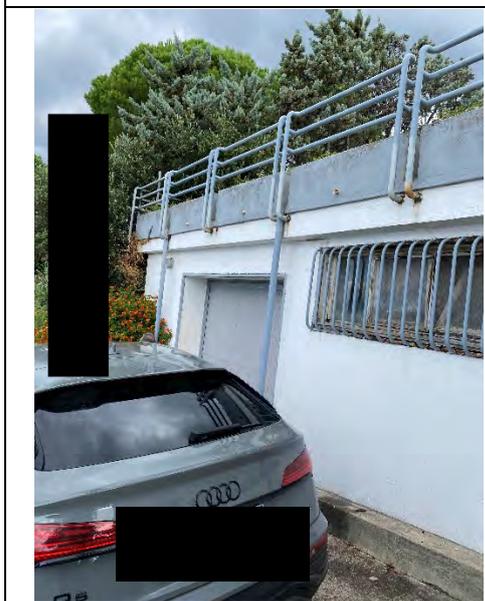
CORTE ESCLUSIVA



CORTE ESCLUSIVA



CORTE ESCLUSIVA



GARAGE ABUSIVO DA DEMOLIRE



GARAGE ABUSIVO DA DEMOLIRE



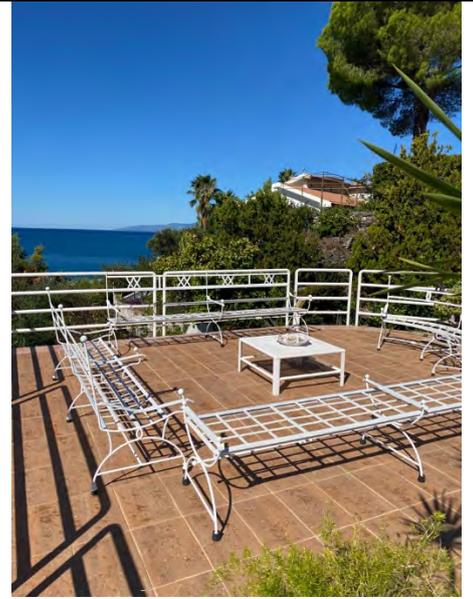
GARAGE ABUSIVO DA DEMOLIRE



PISCINA ANNESSA ALLA P.LLA 739



PISCINA ANNESSA ALLA P.LLA 739



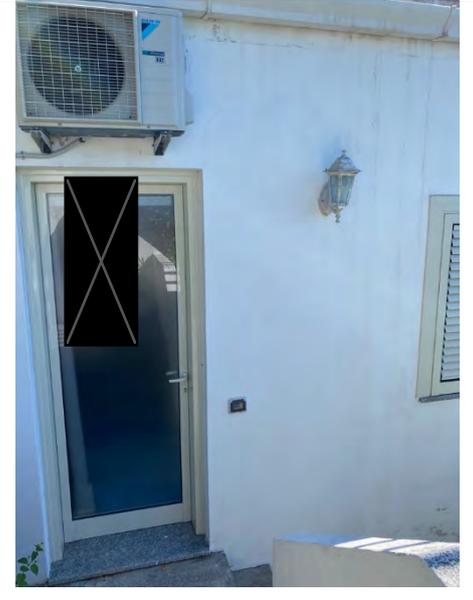
PISCINA ANNESSA ALLA P.LLA 739



AREA ESTERNA MANUFATTO 739



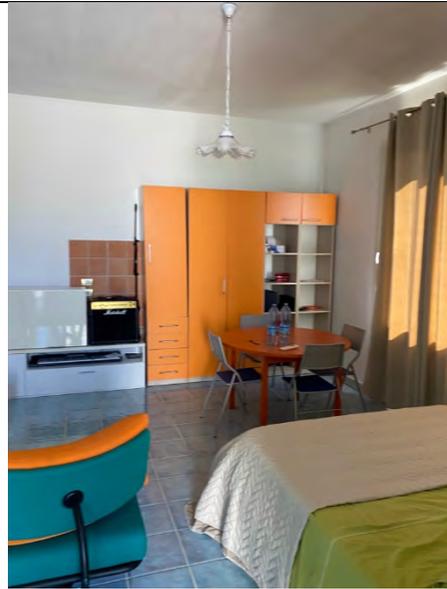
LOCALE FORESTERIA – P.LLA 739



LOCALE FORESTERIA – P.LLA 739



LOCALE FORESTERIA – P.LLA 739



LOCALE FORESTERIA – P.LLA 739



LOCALE FORESTERIA – P.LLA 739



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE SUD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE SUD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE SUD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE SUD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE SUD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE SUD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE NORD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE NORD



PIANO SEMINTERRATO – LOCALE NORD



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

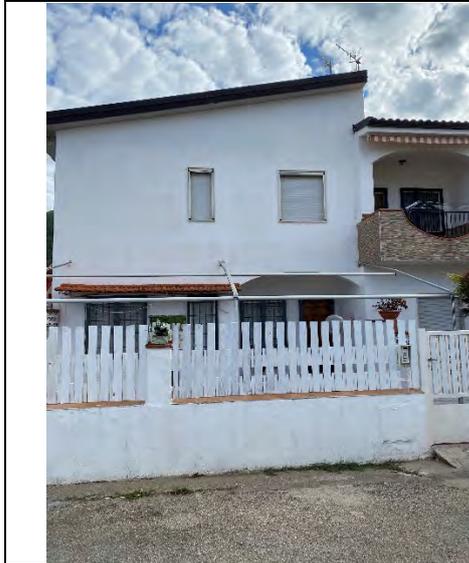


PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

Appartamento A/1– Fg. 58 P.IIa 371 Sub. 1



PIANO TERRA CORTE LATO OVEST



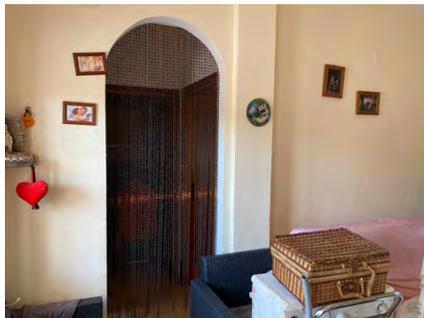
PIANO TERRA CORTE LATO OVEST



PIANO TERRA CORTE LATO OVEST



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA CORTE LATO NORD

Appartamento A/1– Fg. 58 P.Ila 371 Sub. 3



PIANO TERRA CORTE LATO EST



PIANO TERRA CORTE LATO EST



PIANO TERRA (PORTA DA MURARE)



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA – CORTE LATO SUD



PIANO TERRA CORTE LATO SUD

**DEPOSITO VIALE DELLA REPUBBLICA – Fg. 29 P.IIa 62 Sub. 11**



**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO SEMINTERRATO**

**DEPOSITO VIALE DELLA REPUBBLICA – Fg. 29 P.IIa 62 Sub. 12**



**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO SEMINTERRATO**



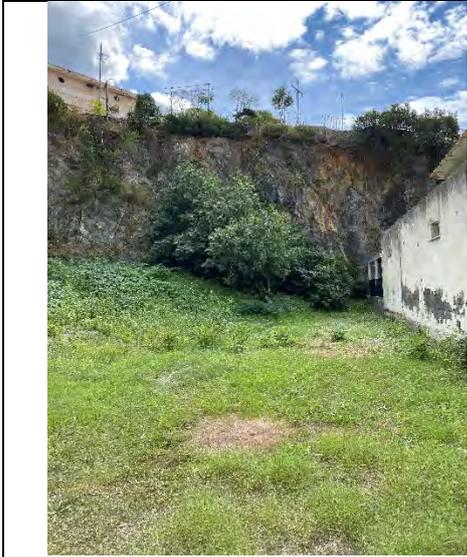
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO