

TRIBUNALE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°158/2022 R.G.E.I.

AMCO S.P.A.

c/o

Sig.ra [REDACTED]

Stima Immobili siti in Figline Vegliaturo (CS) alla Via Felice Gennasio snc ed in Aprigliano (CS) in località Contrada Spineto.

RAPPORTO PERITALE



Il C.T.U.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA



Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianfranco CHIAPPETTA, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°158/2022 promossa dalla società AMCO S.p.A. nei confronti dei Sig.ri **LAURAZIA CRISPINO** e **Sant'ANTONIA** conferito dalla Giudice dell' Esecuzioni del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Francesca FAMILIARI in data 18.1.2023 con giuramento in forma telematica tenutosi in data 19.1.2023, per la valutazione di otto unità immobiliari, di cui solo 4 simili tra loro, ubicate rispettivamente sei unità immobiliari in un primo fabbricato sito alla Via Felice Gennasio snc. nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) e due unità immobiliari site in un secondo fabbricato alla Contrada Spineto nel Comune di Aprigliano (CS), ha proceduto ai sopralluoghi (All.1-1a-1b-1c), previo comunicazioni a mezzo Raccomandata A/R e a mezzo P.E.C. (All.2-2a), rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Il sottoscritto ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, risalente agli atti di compravendita derivativi, anteriori al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili per cui è causa.



➤ **Identificazione Immobili oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare, senza alcuna difficoltà, i beni oggetto di causa che sono siti in due distinti fabbricati edificati rispettivamente il primo alla Via Felice GENNASIO snc nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) ed il secondo in località Spineto snc. nel Comune di Aprigliano (CS).

➤ **Descrizione degli immobili pignorati**

Il giorno 7 Marzo 2023 lo scrivente, con la presenza del delegato del Custode Dott. FRANCESCO CONSOLI e della Dott.ssa Irene Anna FULICE in qualità di collaboratrice del succitato delegato, si è recato presso i luoghi per cui è causa siti nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) alla Via Felice GENNASIO snc dove, in presenza del Sig.

in qualità di figlio degli esecutati, si iniziavano le operazioni peritali procedendo a rilievo diretto geometrico e fotografico degli immobili per cui è causa (All.1).

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS) al Fg.4-P.IIa 1195-Sub.1-5-6-7-11-12 sono posti, rispettivamente, al piano rialzato il Sub.1, al piano seminterrato i Sub. 5 e 6, al piano interrato il Sub.7 e a piano terra i Sub.11 e 12 di un edificio per civile abitazione.

L'edificio succitato si sviluppa su cinque piani di cui tre fuori terra, uno seminterrato e uno interrato con struttura in elevazione costituita da travi e pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura con tetto a falde con soletta in c.a. e manto in tegole.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente tra il 1994 e il 1998.

1) Appartamento a Piano rialzato (N.C.E.U. Fg. 4 – P.IIa 1195 – Sub. 1)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento posto al piano rialzato e risulta occupata ed in uso al Sig. _____ figlio degli esecutati, e alla sua famiglia con la presenza di due minori.

L'appartamento ha affacci su i lati Nord, Ovest e Sud e confina con la corte comune sui tre lati citati e con altra proprietà ad Est.



Si accede da piano terra attraverso un ingresso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1-2) che affaccia su di una corte ad uso comune (Foto n°3-4) che porta all'ingresso indipendente costituito da un portoncino blindato (Foto n°5).

L'appartamento risulta collegato internamente con i locali a piano seminterrato identificati come Sub.5 attraverso una scala interna ad uso comune (Sub.8) (Foto n°6).

L'appartamento è costituito da un ingresso (Foto n°7) che disimpegna la zona giorno costituita da una cucina (Foto n°8-9), un'ampia sala da pranzo-salone (Foto n°10-11-12), un bagno (Foto n°13) e uno studio (Foto n°14) oltre alla presenza di due balconi (Foto n°15-16).

L'ingresso porta ad un corridoio (Foto n°17) che disimpegna la zona notte costituita da due camere da letto (Foto n°18-19), due locali bagno (Foto n°20-21-22) e una stanza (Foto n°23-24) oltre ad un balcone (Foto n°25-26).

La pavimentazione dell'ingresso, della cucina, della sala da pranzo-salone, dello studio e del corridoio è in piastrelle ceramiche (Foto n°7-8-10-14-17), quella delle stanze da letto e della stanza nella zona notte è in parquet (Foto n°18-19-23), quella dei tre locali bagni è in piastrelle in ceramica smaltata (Foto n°13-20-22) mentre quella dei balconi è in piastrelle in gres effetto cotto (Foto n°15-16-25).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, due delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate per un'altezza pari a circa 1 m mentre le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche smaltate per un'altezza di circa 2,60 m in uno di essi (Foto n°13) e per un'altezza di circa 2,10 m nel secondo e terzo bagno (Foto n°21-22).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con chiusura in persiane in metallo mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e con caldaia a legna installata nell'immobile identificato come Sub.5 ed è sprovvisto di impianto di raffrescamento.



La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 156,70 mq per l'appartamento mentre la superficie lorda commerciale risulta pari a circa 181,21 mq oltre a circa 27,38 mq di balconi.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

2) Locale Deposito a Piano seminterrato (N.C.E.U. Fg. 4 – P.Ila 1195 – Sub. 5)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dal locale deposito posto al piano seminterrato dell'edificio in cui è sita e risulta in uso al Sig.

figlio degli esecutati.

Il locale deposito ha affacci sul lato Ovest e confina a Nord con il vano scala comune Sub.8 e ad Est con il Sub.6 della stessa proprietà con il quale è collegato attraverso due porte interne.

Si accede da piano terra attraverso un ingresso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1-2) che apre sulla corte ad uso comune (Foto n°3-4) che porta ad un porta in metallo al piano seminterrato (Foto n°27).

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, è costituita da un ampia stanza con annessa cucina (Foto n°28-29-30) che disimpegna il locale caldaia (Foto n°31), due ripostigli (Foto n°32-33) e l'accesso al vano scala comune (sub.8) (Foto n°34).

Il locale caldaia presente è a servizio dell'immobile identificato precedentemente al punto 1 e pertanto l'unità immobiliare identificata come Sub. 5 viene considerata pertinenza dell'appartamento oggetto di causa.

La pavimentazione di tutti i locali è in gres (Foto n°28-30-31-32-33), le pareti risultano intonacate e tinteggiate tranne quelle in cartongesso del locale caldaia mentre la parete dove è presente la cucina è rivestita con piastrelle ceramiche per l'altezza di circa 1 m (Foto n°29).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in metallo mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.



La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 93,51 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 106,30 mq con una altezza utile interna pari a circa 2,70 m.

Il locale deposito è provvisto di impianto elettrico ed idrico funzionante ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

3) Locale Deposito a Piano Seminterrato (N.C.E.U. Fg.4-P.IIa 1195-Sub.6)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale deposito posto a piano seminterrato dell'edificio ubicato alla Via Felice GENNASIO snc. e risulta in uso e a disposizione degli esecutati.

Il locale ha affacci sui lati Nord e Sud e confina ad Ovest con il Sub.5 e ad Est con il Sub. 7 entrambi di proprietà degli esecutati.

Il locale è comunicante con l'immobile identificato come Sub. 5 attraverso la presenza di due porte interne.

Si accede dall'esterno da piano terra attraverso un accesso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1-2) che apre su di una corte ad uso comune (Foto n°3-4) che porta, a sua volta, ad un doppio ingresso costituito da due porte in metallo (Foto n°35) al piano seminterrato.

Il locale deposito è costituito da un unico locale (Foto n°36-37) con pavimentazione in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli infissi esterni sono costituiti da finestre in metallo.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 63,77 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 70,84 mq con una altezza utile interna pari a circa 2,70 m.

L'unità risulta provvista di impianto elettrico, ma sprovvista di impianto idrico e di impianto di riscaldamento.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

4) Locale Deposito a Piano Interrato (N.C.E.U. Fg.4-P.IIa 1195-Sub.7)



L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale deposito posto a piano interrato dell'edificio ubicato alla Via Felice GENNASIO snc. e risulta in uso e a disposizione degli esecutati.

Il locale non ha affacci e confina ad Ovest con il Sub.6 anch'esso di proprietà degli esecutati.

Si accede dall'esterno da piano terra attraverso un accesso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1-2) che apre su di una corte ad uso comune (Foto n°3-4) che porta a due ingressi pedonali distinti posti rispettivamente a piano terra (Foto n°38-39-40) e a piano seminterrato (Foto n°41-42).

Il locale deposito è costituito da un unico locale (Foto n°43-44) con pavimentazione in piastrelle ceramiche e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 84,06 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 96,18 mq con una altezza utile interna pari a circa 2,40 m.

L'unità è provvista di impianto elettrico, ma sprovvista di impianto idrico e di impianto di riscaldamento.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

5) Locale Negozio a Piano Terra (N.C.E.U. Fg.4-P.IIa 1195-Sub.11)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale commerciale posto a piano terra dell'edificio ubicato alla Via Felice GENNASIO snc. e risulta occupato dal Sig. _____ con contratto d'affitto (All.22a) stipulato in data successiva al pignoramento.

Il locale ha affacci sui lati Sud ed Est e confina a Nord con l'immobile identificato come Sub.12 anch'esso di proprietà degli esecutati.

Si accede dall'esterno da piano terra attraverso un accesso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1-2) che apre su di una corte ad uso comune che porta all'ingresso dell'unità (Foto n°45).



Il locale negozio è costituito da un ampia stanza (Foto n°46-47) che disimpegna un locale bagno (Foto n°48) e un ripostiglio (Foto n°49).

La pavimentazione di tutte le stanze è in gres porcellanato (Foto n°46-48-49) e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porta-finestra in metallo mentre l'infisso interno è costituito da una porta in pvc.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 31,90 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 37,21 mq con una altezza utile interna pari a circa 2,70 m.

L'unità è provvista di impianto elettrico e idrico funzionanti e l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

6) Locale Negozio a Piano Terra (N.C.E.U. Fg.4-P.Ila 1195-Sub.12)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale commerciale posto a piano terra dell'edificio ubicato alla Via Felice GENNASIO snc. e risulta occupato dal Sig. _____ con contratto d'affitto (All.22b) n Serie _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Cosenza in data 3.7.2022 in data antecedente al pignoramento.

Il locale ha affacci sui lati Nord ed Est e confina a Sud con l'immobile identificato come Sub.11 anch'esso di proprietà degli esecutati.

Si accede dall'esterno da piano terra attraverso un accesso che è sia carrabile che pedonale (Foto n°1-2) che apre su di una corte ad uso comune che porta all'ingresso dell'unità (Foto n°50).

Il locale negozio è costituito da un ampia stanza (Foto n°51-52) che disimpegna un locale bagno (Foto n°53) e un ripostiglio (Foto n°54).

La pavimentazione di tutte le stanze è in gres porcellanato (Foto n°51-53-54) e le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre le pareti del locale bagno sono rivestite con piastrelle



di ceramica smaltate per un'altezza di circa 2,15 m (Foto n°53).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porta-finestra in metallo mentre l'infisso interno è costituito da una porta in legno tamburato.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 43,59 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 51,55 mq con una altezza utile interna pari a circa 2,70 m.

L'unità è provvista di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento funzionanti, quest'ultimo costituito da una stufa a pellet.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trova il bene succitato è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia prevalentemente di tipo commerciale-industriale; detta area sorge in località denominata Piano Lago nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) in zona industriale a circa 627 m s.l.m. e a circa 2,3 km dallo svincolo autostradale di Rogliano dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, a circa 3,9 km dal centro storico di Figline Vegliaturo, a circa 17,3 km dalla città di Cosenza e a circa 18,9 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata.

Il giorno 22 Marzo 2023 lo scrivente, con la presenza del delegato del Custode Dott. FRANCESCO CONSOLI e della Dott.ssa JENNIFER FULICE in qualità di collaboratrice del succitato delegato, si è recato presso i luoghi per cui è causa siti nel Comune di Aprigliano (CS) alla località Spineto snc dove, in presenza del Sig. _____ in qualità di figlio degli esecutati, si proseguivano le operazioni peritali procedendo a rilievo diretto geometrico e fotografico degli immobili per cui è causa (All.1a).

Avendo gli immobili notevoli dimensioni ed essendo il piano seminterrato sprovvisto di elettricità lo scrivente, non riuscendo a rilevare la totalità del compendio, sospendeva le operazione e ne fissava il prosieguo in data 28 Marzo 2023.

Il giorno 28 Marzo 2023 lo scrivente, con la presenza del Sig. _____ in qualità di figlio degli esecutati, proseguiva le operazioni di rilievo diretto geometrico e



fotografico degli immobili oggetto di causa (All.1b).

Il giorno 26 Aprile 2023 lo scrivente, con la presenza del Sig. _____ in qualità di esecutato, proseguiva e contestualmente terminava le operazioni di rilievo degli immobili siti in località Spineto (All.1c).

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Aprigliano (CS) al Fg.52-P.IIa 66-Sub.3 e 6 sono posti, rispettivamente, al piano seminterrato e al piano terra-rialzato di un edificio di tipo commerciale per uso ristorazione.

L'edificio succitato si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato e uno fuori terra, con struttura in elevazione costituita da travi e pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura con tetto a falde con strutture portanti costituite da travi in legno con manto di copertura in lamiera del tipo grecato (Foto n°55).

L'immobile è stato realizzato presumibilmente tra il 1984 e il 1985.

7) Locale Magazzino a Piano Seminterrato (N.C.E.U. Fg.52-P.IIa 66-Sub.3)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale magazzino adibito ad uso discoteca e deposito posto a piano seminterrato dell'edificio ubicato alla C/da Spineto snc. e risulta non occupato e a disposizione degli esecutati.

Il locale ha affacci esclusivamente sul lato Nord-Ovest e confina con la corte comune della stessa proprietà su tutti i lati.

Si accede dall'esterno dal piano terra dalla S.S.179 attraverso degli accessi che sono sia carrabili che pedonali (Foto n°56-57-58) che aprono su di una corte ad uso comune che porta ai vari ingressi dell'unità (Foto n°55-59-60-61-62).

L'unità immobiliare risulta collegata verticalmente con l'immobile sovrastante, anch'esso oggetto di causa, attraverso tre scale (Foto n°63-64-65-66) che di fatto rendono tale struttura un unico bene.

All'interno del locale magazzino si accede da piano terra attraverso un ingresso pedonale costituito da una veranda (Foto n°67) che porta ad un vano scala interno (Foto n°68-69)



mentre, da piano seminterrato, si accede attraverso vari ingressi pedonali e carrabili (Foto n°61-62).

Il locale magazzino è costituito da un primo corridoio (Foto n°70), che disimpegna tre locali deposito (Foto n°71-72-73), che porta ad una ampia stanza adibita ad uso bar (Foto n°74-75), con annesso ripostiglio (Foto n°76), che disimpegna a sua volta altre tre stanze (Foto n°77-78-79-80) e i locali bagni (Foto n°81-82-83-84-85).

Una delle tre stanze è collegata con il piano sovrastante attraverso una scala con relativo disimpegno (Foto n°65-86).

Il locale bar disimpegna a sua volta un altro ampio locale adibito ad uso discoteca (Foto n°87-88-89) che disimpegna altre due stanze (Foto n°90-91) e un altro disimpegno (Foto n°92) che porta ad un grande locale magazzino (Foto n°93-94-95), con la presenza di celle frigorifere, che disimpegna altri quattro locali deposito (Foto n°96-97-98-99) oltre ad un altro locale bagno con antibagno (Foto n°100-101).

E' presente un scala di collegamento verticale con il piano superiore (Foto n°66) e l'ingresso da piano seminterrato adibito anch'esso ad uso deposito (Foto n°102).

Inoltre è presente esternamente un locale caldaia (Foto n°103-104).

La pavimentazione di quasi tutti i locali è in piastrelle in gres (Foto n°70-73-75-77-79-80-81-83-85-87-90-91-92-93-96-97-98-99-100) mentre la pavimentazione del locale ingresso a piano seminterrato e di due locali deposito è in massetto in calcestruzzo (Foto n°102-71-72).

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate e alcune di esse sono rivestite con perline in legno (Foto n°78-79-80-87-90-91) mentre le pareti dei locali bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate per un'altezza di circa 2,00 m (Foto n°82-83-85) e circa 1,60 m (Foto n°101).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestra in metallo con chiusure con avvolgibili anch'essi in metallo mentre gli infissi interni sono costituiti da alcune porte in



metallo con maniglione antipanico, altre in alluminio ed altre in legno tamburato.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 727,14 mq mentre la superficie lorda commerciale da progetto autorizzato è pari a circa 513,25 mq oltre la presenza della rampa d'ingresso pari a circa 76,58 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m per la maggior parte dei locali, di circa 2,85 m per il locale caldaia e uno dei locali deposito.

L'unità è provvista di impianto elettrico non funzionante e di impianto idrico e l'impianto di riscaldamento è presente solo nel locale adibito ad uso discoteca.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

8) Locale Sala ricevimenti a Piano Terra-Rialzato (N.C.E.U. Fg.52-P.IIa 66-Sub.6)

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita da un locale adibito ad uso ristorante-sala ricevimenti posto a piano terra-rialzato dell'edificio ubicato alla C/da Spineto snc. e risulta non occupato e a disposizione degli esecutati.

L'unità immobiliare ha affacci su tutti i lati e confina con la corte comune della stessa proprietà, su tutti i lati.

Si accede dall'esterno da piano terra dalla S.S.179 attraverso degli accessi che sono sia carrabili che pedonali (Foto n°56-57-58) che aprono su di una corte ad uso comune che porta ai vari ingressi dell'unità (Foto n°59-60-67).

L'unità immobiliare risulta collegata verticalmente con l'immobile sottostante, anch'esso oggetto di causa, attraverso tre scale (Foto n°63-64-65-66) che di fatto rendono tale struttura un unico bene.

All'interno dell'immobile si accede da piano terra attraverso vari ingressi pedonali costituiti da alcune verande (Foto n°67-105) con ingressi sia nella sala ricevimenti che in altri locali dell'unità stessa.

Il locale ristorante-sala ricevimenti è costituito da un ampia sala ricevimenti (Foto



n°106-107-108-109) che disimpegna l'ampio locale cucina (Foto n°110-111) i locali bagni con rispettivi antibagno (Foto n°112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127), due stanze (Foto n°128-129), un ingresso (Foto n°130) e un disimpegno (Foto n°131) che porta ad un appartamento costituito da un corridoio (Foto n°132) che disimpegna un locale cucina (Foto n°133), un locale bagno (Foto n°134), una stanza (Foto n°135) e due collegamenti verticali (Foto n°136-137) che portano ad un sottotetto non abitabile e ad un locale cantina a piano seminterrato (Foto n°138-139) oltre alla presenza di due balconi (Foto n°140), di un terrazzo coperto (Foto n°141) e di una corte (Foto n°142-143-144-145-146).

La pavimentazione di tutti i locali, delle verande d'ingresso, del terrazzo coperto e dei balconi è in piastrelle in gres (Foto n°105-106-107-108-109-111-112-113-114-116-117-118-119-121-122-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-67-139-138) mentre parte della corte risulta pavimentata con mattoni autobloccanti in calcestruzzo (Foto n°142) mentre il locale cantina a piano seminterrato presenta un pavimento in massetto di calcestruzzo (Foto n°138).

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate mentre le pareti del locale cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 2,80 m (Foto n°110-111), una delle pareti del locale cucina dell'appartamento è rivestita per un'altezza di circa 1,60 m (Foto n°133) mentre le pareti dei locali bagni e dei rispettivi locali antibagno sono rivestite per un'altezza di circa 2,10 (Foto n°113-114-115-116-117-118-119-121-122-123-124-125-126-127-134).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestra in metallo con chiusure con avvolgibili in parte in metallo e in parte in pvc e alcuni portoncini d'ingresso in legno mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in metallo, con alcune di esse con maniglione antipanico, ed altre in legno tamburato.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 841 mq mentre la superficie lorda



commerciale è pari a circa 924,68 mq oltre a circa 45,25 mq di verande, circa 6,35 mq di balconi, circa 29,5 mq di scale esterne, circa 73,05 mq di terrazzo coperto e circa 1.819,17 mq di corte.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m per il locale sala-ricevimento controsoffittato, pari a circa 2,50 m per alcuni locali bagni controsoffittati e altezza pari a circa 2,80 m per gli altri locali bagni e i locali dell'appartamento.

L'unità è provvista di impianto elettrico non funzionante e di impianto idrico e di riscaldamento.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trovano i beni succitati è situata nelle vicinanze del Parco Nazionale della Sila e risulta edificata con tipologia prevalentemente di tipo commerciale-turistico; detta area sorge in località denominata Spineto nel Comune di Aprigliano (CS) in zona montuosa a circa 1.311 m s.l.m. e a circa 6 km dal Parco Nazionale della Sila, a circa 7 km dal Lago Ampollino, a circa 24,1 km dal Lago Arvo, a circa 38,1 km dal centro storico del Comune di Aprigliano (CS) a circa 43,4 km dalla città di Catanzaro e a circa 49,6 km dalla città di Cosenza.

➤ **Legittimità delle costruzioni.**

Il fabbricato sito nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) alla Via Felice Ginnasio snc. (Gruppo 1) è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°20 del 28.4.1994 (All.3) rilasciata dal comune stesso al Sig. _____ per i lavori di **“ESECUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE”**.

Successivamente viene richiesto un rinnovo della Concessione Edilizia n°20 con una Concessione Edilizia n°12 del 24.4.1997 (All.4) per i lavori di **“LAVORI DI COMPLETAMENTO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE”**.

Successivamente l'immobile è stato interessato da intervento di S.C.I.A. Edilizia n°113 del 6.11.2022 (All.5) in ditta _____ con il quale si è proceduto al frazionamento



che ha generato i Sub. 11 e 12 dal Sub.10.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale gli immobili succitati risultano sprovvisti di Certificato di Agibilità.

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica del Comune di Figline Vegliaturo (CS) sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- l'appartamento a piano rialzato, identificato al Fg.4 – P.lla 1195 – Sub. 1 del N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.8.2) e la planimetria da rilievo (All.9.1), risulta difforme per diversa distribuzione interna, difforme per tipo e posizione finestre nei locali denominati studio e sala da pranzo e difforme per la realizzazione di opere in abuso volumetrico sempre nel locale sala da pranzo.

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna e alla diversa posizione di alcune finestre possono essere sanate attraverso S.C.I.A. in sanatoria per un costo pari a €.516,00, spese per variazione catastale pari a €.300,00 ed €.1.000,00 per spese tecniche per un totale di €.1.816,00.

L'abuso volumetrico succitato non necessita di sanatoria in quanto rientra nel limite delle tolleranze costruttive pari al 2% così per come stabilito dall'art.34-bis, comma 1 del D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001.

- il locale deposito al piano seminterrato, identificato al Fg.4 – P.lla 1195 – Sub. 5 del N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.8.1) e la planimetria da rilievo (All.9.2), risulta difforme per diversa distribuzione interna e per diversa posizione dell'ingresso all'unità.

Inoltre risulta necessario murare le porte di collegamento con l'immobile adiacente, identificato come Sub.6, per rendere le unità indipendenti l'una dall'altra con un costo dei lavori di ripristino pari a €.400,00.



Le difformità possono essere sanate attraverso un S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €.516,00 oltre spese tecniche pari a circa €.1.000,00 ed €.300,00 per spese di variazione catastale per un totale, comprensivo dei lavori di ripristino pari a €.400,00, di €.2.216,00.

- il locale deposito al piano seminterrato, identificato al Fg.4 – P.lla 1195 – Sub. 6 del N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.8.1) e la planimetria da rilievo (All.9.3), risulta difforme per diversa distribuzione interna, per diversa tipologia e posizione delle finestre e dell'ingresso e per un abuso volumetrico.

Le difformità possono essere sanate attraverso un S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €.516,00 oltre spese tecniche pari a circa €.1.000,00 ed €.300,00 per spese di variazione catastale per un totale di €.1.816,00.

L'abuso volumetrico può essere sanato in quanto è disponibile della volumetria autorizzata da progetto approvato e non utilizzata nella realizzazione dell'ingresso alla stessa unità.

- il locale deposito al piano interrato, identificato al Fg.4 – P.lla 1195 – Sub. 7 del N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.8.1) e la planimetria da rilievo (All.9.4), risulta difforme per diversa distribuzione interna e per la presenza di un ingresso da piano seminterrato non autorizzato.

Le difformità non possono essere sanate e l'immobile v'è riportato nelle condizioni da progetto approvato murando l'ingresso da piano seminterrato e murando il necessario per un costo pari ai lavori di ripristino di circa €.1.000,00 oltre ai costi relative alla S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €.516,00 oltre spese tecniche pari a circa €.1.000,00 per un totale di €.2.516,00.

- il locale commerciale al piano terra, identificato al Fg.4 – P.lla 1195 – Sub. 11 del N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), da un confronto tra la planimetria da



S.C.I.A. Edilizia n°113 (All.8.3) e la planimetria da rilievo (All.9.5), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

Le difformità possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €.516,00 oltre spese tecniche pari a circa €.1.000,00 e le spese per la variazione catastale pari a €.300,00 per un totale di €.1.816,00.

- il locale commerciale al piano terra, identificato al Fg.4 – P.lla 1195 – Sub. 12 del N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), da un confronto tra la planimetria da S.C.I.A. Edilizia n°113 (All.8.3) e la planimetria da rilievo (All.9.6), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

Le difformità possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €.516,00 oltre spese tecniche pari a circa €.1.000,00 e le spese per la variazione catastale pari a €.300,00 per un totale di €.1.816,00.

Il fabbricato sito nel Comune di Aprigliano (CS) alla Contrada Spineto snc. è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°9 del 10.4.1985 (All.6) rilasciata dal Comune stesso al Sig. _____ per i lavori di **“COSTRUZIONE DI UN ALBERGO-RISTORANTE”**.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano (CS) sull'immobile identificato al Fg.52-P.lla 66-Sub.6 risulta un provvedimento di revoca in autotutela dell'Agibilità (All.7) per lavori eseguiti in abuso.

All'atto del sopralluogo l'immobile identificato come sub.6 risulta riportato alle condizioni precedenti ai lavori eseguiti in abuso.

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica del Comune di Aprigliano (CS) sono emerse difformità tra quanto autorizzato e successivamente realizzato infatti:

- il locale magazzino a piano seminterrato, identificato al Fg.52-P.lla 66-Sub. 3 del N.C.E.U. del Comune di Aprigliano (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto



approvato (All.8.4) e la planimetria da rilievo (All.9.7) risulta difforme per diversa distribuzione degli spazi interni e difforme per la realizzazione di diversi abusi volumetrici.

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna sono parzialmente sanabili ovvero sono sanabili solo quelle che non riguardano gli abusi volumetrici e che non rendono parte del magazzino da seminterrato a interrato.

Le difformità relative agli abusi volumetrici non possono essere sanate in quanto la volumetria realizzata supererebbe la volumetria consentita e, pertanto, si dovrà procedere a alla chiusura dei volumi in abuso con la realizzazione di nuove murature che riportino l'immobile alla condizione da progetto autorizzato.

I costi relativi alla sanatoria parziale degli abusi ed ai lavori di ripristino corrispondono a €. 516,00 per la S.C.I.A. in sanatoria, €. 1000,00 per le spese tecniche, €. 300,00 per la variazione catastale ed €. 11.000,00 per i lavori di ripristino (murature di chiusura volumi in abuso, intonaco, tinteggiatura, chiusura foro solaio).

- Il locale ristorante al piano terra, identificato al Fg.52-P.la 66-Sub. 6 del N.C.E.U. del Comune di Aprigliano (CS), da un confronto tra la planimetria da progetto approvato (All.8.5) e la planimetria da rilievo (All.9.8) risulta difforme per diversa distribuzione degli spazi interni, difforme per la presenza di un terrazzo coperto sul lato Nord-Ovest, difforme per la presenza di due scale di collegamento con il sottostante magazzino, difforme per un collegamento verticale con un locale in abuso e difforme per degli abusi volumetrici presenti.

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, del terrazzo coperto e delle due scale di collegamento e della categoria catastale da riportare a C/1 può essere sanata tramite una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €.516,00 oltre le spese tecniche pari a circa €.1.000,00 e ad €.300,00 di spese per la variazione catastale.

Il volume in abuso rientra nei limiti delle tolleranze costruttive pari al 2% così per come stabilito dall'art.34-bis, comma 1 del D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 essendo pari a circa



$(3,04 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m}) + (7,92 \text{ mq} \times 3,65 \text{ m}) + (2,71 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m}) < [(835,60 \text{ mq} \times 3,65 \text{ m}) + (85,92 \text{ mq} \times 3,00)] \times 0,02 = 46,16 \text{ mc} < 66,15 \text{ mc}$.

La scala di collegamento tra l'appartamento e il locale sottostante non può essere sanata in quanto quest'ultimo è in uno stato di abuso volumetrico non sanabile e pertanto bisognerà procedere a chiusura del foro del solaio.

➤ **Utilizzazioni previste dagli strumenti urbanistici comunali.**

Per come si evidenzia nello stralcio del Programma di Fabbricazione del Comune di Figline Vegliaturo (CS) (All.14) il fabbricato, all'interno del quale si trovano alcuni dei beni per cui è causa, risulta edificato nella zona:

- B1 Piano Lago-Zona di Completamento residenziale secondo l'Art. 21 del Programma di Fabbricazione.

In queste zone, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento degli immobili esistenti, sono consentite nuove costruzioni, il tutto nel rispetto dei parametri e degli indici delle presenti norme e delle successive indicazioni mediante intervento diretto.

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 19.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni dieci mc. di costruzione in ossequio alla legge 122/89.

Le strade private di accesso ai singoli lotti non dovranno essere inferiori a m.5.00 più larghezza delle cunette su ambo i lati.

L'altezza utile interna dei piani attici non può essere superiore a m.2.70.

I piani interrati e seminterrati dovranno avere rampe d'ingresso o d'uscita per gli autoveicoli secondo le prescrizioni di legge.

Gli interventi di sopraelevazione, sempre in conformità alla legge sismica ed al volume



permesso in base alla superficie fondiaria, sono consentiti fino al raggiungimento della linea media di gronda degli edifici adiacenti e contigui (non vicini), regolarmente autorizzati e in nessun caso deve essere superata l'altezza massima prevista per tale zona.

ZONA DI TIPO B1 - PIANO LAGO

In questa zona è consentita l'edificazione con i seguenti parametri ed indici:

- $I_f = 0.9 \text{ mc/mq}$
- $H = 9.50 \text{ m.}$
- $D_s = \text{m. } 10.00.$
- $D_c = H/2$; con un minimo di $\text{m.}5.00$; è ammessa la costruzione in aderenza ed in comunione, oppure sul confine purché la facciata dell'edificio in tale lato sia a muro cieco.
- $D_f = (H_1 + H_2)/2$; con un minimo di $\text{m.}10.00$ tra pareti finestrate.
- $N = \text{tre piani fuori terra ed eventuale seminterrato.}$
- $L_m = 0.00 \text{ mq.}$

Per come si evidenzia nello Stralcio del P.R.G. del Comune di Aprigliano (CS) (All.15) il fabbricato, all'interno del quale si trovano alcuni dei beni oggetto di causa, risulta edificato nella zona:

- D2 Zona per attrezzature per il turismo, sport e tempo libero secondo l'art.34 del P.R.G. del Comune di Aprigliano.

In tali zone sono ammessi alberghi, motels, ostelli, pensioni e le destinazioni a servizi connessi quali ristoranti, bar-caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per il tempo libero in genere.

Negli uffici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o per il custode.

In tali zone l'edificazione viene subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo con i seguenti indici e parametri:

$$I_t = 1,50 \text{ mc/mq;}$$



H max = 11,00 mt,

Distacchi: come da art. 5, 6 e 7.

La previsione, il mantenimento e l'uso delle aree libere e della urbanizzazione saranno regolati con apposita convenzione da stipulare con il Comune.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali degli immobili per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione dei beni.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati, Sig.ri ~~MAURIZIA CROCIANO e Santo MITRACA~~ e precisamente per gli immobili siti in Figline Vegliaturo (Gruppo 1):

- Diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), foglio 4 particella 509 (ora particella 1195 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di causa), tramite atto per notaio Dott. Alberico DE ROSA di Cosenza (CS) del 21 Luglio 1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 27 Luglio 1993 ai nn. 14840 R.P. e 17414 R.G. (All.17) con atto di compravendita ricevendo dai Sig.ri

la quota di proprietà totale pari ad 1/1

dell'immobile succitato.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato Sig.

e precisamente per gli immobili siti in Aprigliano (CS) (Gruppo 2):

- Diritto di piena proprietà dei terreni identificati al N.C.T. del Comune di Aprigliano (CS), foglio 52 particelle 22/b e 29/b (successivamente particella 66 sulla quale è stato edificato



l'edificio in cui sono siti gli immobili per cui è causa), tramite atto per notaio Dott. Nicola MICCIULLI di Cosenza (CS) del 29 Settembre 1983, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 20 Ottobre 1983 ai nn. 68766 R.P. e 23769 R.G. (All.18) con atto di compravendita ricevendo dal Comune di Colosimi (CS) la piena proprietà dell'immobile succitato.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

➤ **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Dagli Elenchi delle formalità (All.16a-16b-16c-16d-16e-16f-16g-16h) richiesti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risulta, su gli immobili appartenenti al Gruppo 1 ubicati nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) e identificati al N.C.E.U. al Fg. 4-P.lla 1195-Sub. 1-5-6-7-11 e 12 (11 e 12 precedentemente Sub. 2 e Sub.10), le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore della società BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari (BA) in Corso Cavour n°19, con atto dell'1 Giugno 2011 per notaio Dott.ssa Anna CALVELLI di Rende (CS), contro i Sig.ri ~~LUIGIA CRISPINO e Santo MITRACCA~~ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 3 Giugno 2011 ai nn. 3062 R.P. e 16012 R.G. (All.19);
- Pignoramento Immobiliare a favore della società AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) contro i Sig.ri ~~LUIGIA CRISPINO e Santo MITRACCA~~ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 9 Novembre 2022 ai numeri 27483 R.P. e 33296 R.G. (All.20).

Dagli Elenchi delle formalità (All.16i-16l-16m-16n) richiesti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risulta, su gli immobili appartenenti al Gruppo 2 ubicati nel Comune di



Aprigliano (CS) e identificati al N.C.E.U. al Fg. 52-P.Ila 66-Sub. 3-6 (Sub. 6 deriva da fusione dei Sub.1 e Sub.2), le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore della società BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PRE-SILA-SCIGLIANO-SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Scigliano (CS) in Via G. Marconi, con atto del 19 Luglio 2002 per notaio Dott. Stefano CAMILLERI di Cosenza (CS), contro i Sig.ri _____ e _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 23 Luglio 2002 ai nn. 1961 R.P. e 16182 R.G. (All.21);
- Ipoteca volontaria a favore della società BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari (BA) in Corso Cavour n°19, con atto dell'1 Giugno 2011 per notaio Dott.ssa Anna CALVELLI di Rende (CS), contro i Sig.ri ADRIANA CRISPINO e SANTA MURACA iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 3 Giugno 2011 ai nn. 3062 R.P. e 16012 R.G. (All.19);
- Pignoramento Immobiliare a favore della società AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) contro i Sig.ri ADRIANA CRISPINO e Santa MURACA trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 9 Novembre 2022 ai numeri 27483 R.P. e 33296 R.G. (All.20).

Lo scrivente precisa che l'Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 23 Luglio 2002 ai nn. 1961 R.P. e 16182 R.G. risulta cancellata in data 6 Giugno 2011.

➤ **Dati Catastali Fabbricati**

Sei delle unità immobiliari oggetto di causa (Gruppo A) sono censite al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS) alla Via Felice GENNASIO snc in Ditta: proprietà



quota 1/2 Sig.ra

UKSDRN54A41H490C e proprietà quota 1/2 Sig.ra ARUBAPEC S.P.A. (C.F. 01111000)

con i seguenti dati identificativi:

- 1) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.1-Cat. A/2-Cl. U-Cons. 8,5 vani-Sup. Totale 193 mq-Sup.
Totale escluse aree scoperte 187 mq-Rendita €.636,53;
- 2) Piano S1-Fg.4- P.lla 1195-Sub.5-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 83 mq-Sup. Totale 95 mq-Rendita
€.184,32;
- 3) Piano S1-Fg.4- P.lla 1195-Sub.6-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 73 mq-Sup. Totale 81 mq-Rendita
€.162,12;
- 4) Piano S1-Fg.4- P.lla 1195-Sub.7-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 81 mq-Sup. Totale 99 mq-Rendita
€.179,88;
- 5) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.11-Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 32 mq-Sup. Totale 39 mq-Rendita
€.388,38;
- 6) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.12-Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 51 mq-Sup. Totale 55 mq-Rendita
€.618,97.

Si allegano l'estratto di mappa (All.10a), l'elaborato planimetrico (All.11a), le visure catastali storiche (All.13a-13b-13c-13d-13e-13f-13g), e le planimetrie catastali (All.12a-12b-12c-12d-12e-12f) relative agli immobili del Gruppo A.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- L'appartamento al piano terra-rialzato dell'edificio in Via Felice Gennasio snc. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), suindicato al n°1, risulta diversamente distribuito (All.9.1) rispetto alla planimetria catastale (All.12a)

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- il locale deposito al piano seminterrato dell'edificio in Via Felice Gennasio snc. del



Comune di Figline Vegliaturo (CS), suindicato al n°2, risulta diversamente distribuito (All.9.2) rispetto alla planimetria catastale (All.12b).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- il locale deposito al piano seminterrato dell'edificio in Via Felice Gennasio snc. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), suindicato al n°3, risulta diversamente distribuito (All.9.3) rispetto alla planimetria catastale (All.12c).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- il locale deposito al piano interrato dell'edificio in Via Felice Gennasio snc. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), suindicato al n°4, risulta diversamente distribuito (All.9.4) rispetto alla planimetria catastale (All.12d)

L'immobile, come specificato precedentemente, deve essere riportato alle condizioni da progetto approvato e quindi alla distribuzione della planimetria catastale attuale.

- il locale commerciale al piano terra dell'edificio in Via Felice Gennasio snc. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), suindicato al n°5, risulta diversamente distribuito (All.9.5) rispetto alla planimetria catastale (All.12e).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- il locale commerciale al piano terra dell'edificio in Via Felice Gennasio snc. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), suindicato al n°6, risulta diversamente distribuito (All.9.6) rispetto alla planimetria catastale (All.12f).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

Le restanti due unità immobiliari oggetto di causa (Gruppo B) sono censite al N.C.E.U. del Comune di Aprigliano (CS) alla Contrada Spineto snc. in Ditta: Sig.



con i seguenti dati

identificativi:

- 7) Piano S1-Fg.52-P.lla 66-Sub.3-Zona Cens.2-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 430 mq-Sup. Totale 523 mq-Rendita 377,53;
- 8) Piano T-Fg.52-P.lla 66-Sub.6-Zona Cens.2-Cat. D/8-Cl. 1-Cons. 765 mq-Sup. Totale 930 mq-Rendita 8.650,00.

Si allegano l'estratto di mappa (All.10b), l'elaborato planimetrico (All.11b) le visure catastali storiche (All.13h-13i-13l-13m), e le planimetrie catastali (All.12g-12h) relative agli immobili del Gruppo B.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- Il locale deposito al piano seminterrato dell'edificio in C/da Spineto snc. del Comune di Aprigliano (CS), suindicato al n°7, risulta diversamente distribuito (All.9.7) rispetto alla planimetria catastale (All.12g).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

- Il locale commerciale adibito ad uso ristorazione al piano terra dell'edificio in C/da Spineto snc. del Comune di Aprigliano (CS), suindicato al n°8, risulta diversamente distribuito (All.9.8) rispetto alla planimetria catastale (All.12h) e, a causa delle revoca dell'agibilità in autotutela da parte del Comune di Aprigliano con annullamento della fusione con cambio di destinazione d'uso del 30.03.2015 (n.22676.1/2015) deve essere riportato alla categoria C1.

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 300,00.

➤ **Accertamento stato di occupazione degli immobili.**

Il giorno 7 Marzo 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare



che gli immobili siti in Via Felice Gennasio snc. nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) identificati al N.C.E.U. del comune succitato rispettivamente come:

- 1) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.1-Cat. A/2-Cl. U-Cons. 8,5 vani-Sup. Totale 193 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 187 mq-Rendita €.636,53;
- 2) Piano S1-Fg.4- P.lla 1195-Sub.5-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 83 mq-Sup. Totale 95 mq-Rendita €.184,32;
- 3) Piano S1-Fg.4- P.lla 1195-Sub.6-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 73 mq-Sup. Totale 81 mq-Rendita €.162,12;
- 4) Piano S1-Fg.4- P.lla 1195-Sub.7-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 81 mq-Sup. Totale 99 mq-Rendita €.179,88;
- 5) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.11-Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 32 mq-Sup. Totale 39 mq-Rendita €.388,38;
- 6) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.12-Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 51 mq-Sup. Totale 55 mq-Rendita €.618,97.

Risultano di proprietà degli esecutati ma solo gli immobili suindicati ai nn. 3-4 sono in uso e a disposizione degli stessi.

Gli immobili identificati ai succitati punti 1 e 2 risultano essere occupati dal Sig. figlio degli esecutati, e dalla sua famiglia con due minori a carico.

L'immobile identificato al succitato punto 5 risulta essere occupato dal Sig.

con contratto d'affitto (All.22a) stipulato in data 28.02.2023 successiva alla data del pignoramento.

L'immobile identificato al succitato punto 6 risulta essere occupato dal Sig.

con contratto d'affitto (All.22b) r registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Cosenza in data 3.7.2022 in data antecedente al pignoramento.

Il contratto, così per come stabilito dal G.E. con disposizione del 20.4.2023 (All.23), è



da ritenersi nullo e pertanto non opponibile alla procedura.

Il giorno 22 Marzo 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1a), ha potuto accertare che gli immobili siti nell'edificio in località Spineto nel Comune di Aprigliano (CS) e identificati al N.C.E.U. del comune succitato rispettivamente come:

7) Piano S1-Fg.52-P.lla 66-Sub.3-Zona Cens.2-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 430 mq-Sup. Totale 523 mq-Rendita 377,53;

8) Piano T-Fg.52-P.lla 66-Sub.6-Zona Cens.2-Cat. D/8-Cl. 1-Cons. 765 mq-Sup. Totale 930 mq-Rendita 8.650,00.

Risultano non occupati e a disposizione degli esecutati.

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci dei vincoli di alcuna natura sui beni oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per l'appartamento situato nel Comune di Figline Vegliaturo in località Piano Lago alla Via Felice Gennasio, tra 600 e 800 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della superficie destinata a balconi (0.25).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 700 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali



commerciali.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori, per i locali deposito-magazzino situati nel Comune di Figline Vegliaturo in località Piano Lago alla Via Felice Gennasio, tra 350 e 450 €/mq. per costruzioni simili a quelle in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto che uno di essi ha solo accesso di tipo pedonale (0.90) mentre un'altro locale è sito a piano interrato con accesso esclusivamente pedonale (0.50).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 400 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori, per i locali commerciali siti nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) in località Piano Lago alla Via Felice Gennasio, tra 700 e 900 €/mq. per costruzioni simili a quelle in esame.

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 800 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili siti in C/da Spineto nel Comune di Aprigliano (CS) si è scelto di utilizzare il criterio di stima del costo (Cost Approach) a causa dell'assenza di mercato nella zona e alla contemporanea specialità degli immobili oggetto di causa. Il criterio del metodo di costo consiste nella stima attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo con opportuni deprezzamenti.

Dalle ricerche effettuate (presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici, agenzie immobiliari) sono emersi valori, per terreni edificabili in prossimità della zona in cui è stato edificato l'edificio oggetto di stima pari a circa 15,00 €/mq mentre da indagine effettuata presso le imprese di costruzioni nella zona sono emersi valori per il costo di costruzione per il locale ristorante situato nel Comune di Aprigliano in località Spineto, tra 800 e 900 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti



dovento tener conto della superficie destinata a verande, terrazzo e balcone (0.30) e di quella destinata a magazzino seminterrato (0.75) e di quella destinata alla rampa di accesso al piano seminterrato (0.10).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 850 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Tab. A

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Figline Vegliaturo	P.T.	Fg.4-P.lla 1195- Sub.1	$181,21+27,38*(0.25)=188,05$	700	131.635,00
Figline Vegliaturo	P.S1	Fg.4-P.lla 1195- Sub.5	$106,30*(0.85)=90,36$	400	36.144,00
Figline Vegliaturo	P.S1	Fg.4-P.lla 1195- Sub.6	70,84	400	28.336,00
Figline Vegliaturo	P.S1	Fg.4-P.lla 1195- Sub.7	$96,18*(0.50)=48,09$	400	19.236,00
Figline Vegliaturo	P.T.	Fg.4-P.lla 1195- Sub.11	37,21	800	29.768,00
Figline Vegliaturo	P.T.	Fg.4-P.lla 1195- Sub.12	51,55	800	41.240,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Figline Vegliaturo (CS)					286.359,00

Tenendo in considerazione le spese necessarie per sanare gli immobili per cui è causa e la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sui beni oggetto di pignoramento il loro valore di stima sarà il seguente:



- 1) Fg.4-P.lla 1195-Sub.1 - Piano Terra - €. 131.635,00-€. 1.816,00-(€.131.635,00x0,15)=
= **€.110.073,75**
- 2) Fg.4-P.lla 1195-Sub.5 - Piano Seminterrato - €. 36.144,00-€. 2.216,00-(€. 36.144,00x0,15)
= **€.28.506,40**
- 3) Fg.4-P.lla 1195-Sub.6 - Piano Seminterrato - €. 28.336,00-€. 1.816,00-(€. 28.336,00x0,15)
= **€. 22.269,60**
- 4) Fg.4-P.lla 1195-Sub.7 - Piano Interrato - €. 19.236,00-€. 2.516,00-(€. 19.236,00x0,15) =
= **€. 13.834,60**
- 5) Fg.4-P.lla 1195-Sub.11 - Piano Terra - €. 27.907,50-€. 1.816,00-(€. 27.907,50x0,15) =
= **€. 21.905,45**
- 6) Fg.4-P.lla 1195-Sub.12 - Piano Terra - €. 38.662,50-€. 1.816,00-(€. 38.662,50x0,15) =
= **€. 31.047,12**

Per un totale del compendio pignorato a Figline Vegliaturo (Gruppo A) pari a:

$$\text{Totale} = \text{€}. (110.073,75+28.506,40+22.269,60+13.834,60+21.905,45+31.047,12) =$$

$$= \text{€}. \mathbf{227.636,93}.$$

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili siti in C/da Spineto nel Comune di Aprigliano (CS) si è dovuto utilizzare il criterio di stima del costo (Cost Approach) a causa dell'assenza di mercato nella zona e alla contemporanea specialità degli immobili oggetto di causa.

Il criterio del metodo di costo consiste nella stima attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo con opportuni deprezzamenti.

Il calcolo del deprezzamento si ottiene applicando la formula del calcolo del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right) \text{ dove:}$$

- C_t = valore del deprezzamento;
- C = costo dell'impianto, struttura, finiture;



- t = vetustà dell'impianto, struttura, finitura;

- n = vita utile dell'impianto, strutture, finiture.

Tab. B

Superficie Area	mq 2898	Valore Area	€/mq	15,00
Sup. principale	mq 924,68	Costo costr.	€/mq	850,00
Sup. Verande, terrazzo, balcone e scale esterne	mq 154,15	Coeff. omogeniz.		0.30
Sup. Magazzino Seminterrato (Sub.3) da prog. approvato	mq 513,25	Coeff. omogeniz.		0.75
Sup. Rampa Ingresso Seminterrato	mq 76,58	Coeff. omogeniz.		0.10
	Incidenza su costo di costr.	vetustà anni	vita utile anni	
Strutture	40%	38	75	
Impianti	25%	38	30	
Finiture	35%	38	35	
Oneri Urbanizzazione	7% del Costo di costruzione			
Spese Tecniche	8% del Costo di costruzione			
Utile del promotore	10% del Costo di costruzione			

Tab. C

Valore dell'area	
mq 2898 x €/mq 15,00 = €. 43.470,00 (a)	
Costo di Costruzione	
Sup. Principale	mq 924,68 x €/mq 850,00 = €. 785.978,00
Sup. Verande, terrazzo e balconi, scale	mq 46,25 x €/mq 850,00 = €. 39.312,50
Sup. Magazzino Seminterrato (Sub.3)	mq 384,94 x €/mq 850,00 = €. 327.199,00
Sup. Rampa Ingresso Seminterrato (Sub.3)	mq 7,66 x €/mq 850,00 = €. 6.511,00
Totale = €. 1.159.000,50	
Incidenze	
Strutture	€. 1.159.000,50 x 40% = €. 463.600,20
Impianti	€. 1.159.000,50 x 25% = €. 289.750,13
Finiture	€. 1.159.000,50 x 35% = €. 405.650,17
Totale = €. 1.159.000,50	
Deprezzamenti	
Strutture	463.600,20 x [1-(38/75)] = €. 228.709,46
Impianti	289.750,13 x [1-(38/30)] = €. - 77.266,68
Finiture	405.650,17 x [1-(38/35)] = €. - 34.769,98
Totale = €. 116.672,80 (b)	
Oneri di urbanizzazione	€. 1.159.000,50 x 7% = €. 81.130,03 (c)
Spese Tecniche	€. 1.159.000,50 x 8% = €. 92.720,04 (d)
Utile del promotore	€. 1.159.000,50 x 10% = €. 115.900,05 (e)
Valore dell'immobile	a+b+c+d+e= €. 449.892,92

Il valore dell'immobile, costituito dal locale ristorante-sala ricevimenti e da magazzino a



piano seminterrato, secondo il criterio di stima del metodo di costo (Cost Approach) è pari a €. 449.892,92.

Tenendo in considerazione le spese necessarie per sanare gli immobili per cui è causa e la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sui beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Aprigliano (Gruppo B) il loro valore di stima sarà il seguente:

$$\text{€. } 449.892,92 - 14.632,00 - (449.892,92 \times 15\%) = \text{€. } 367.776,99$$

Il valore totale del compendio pignorato tenendo in considerazione gli immobili siti nel Comune di Figline Vegliaturo (CS) (Gruppo A) e quelli siti nel Comune di Aprigliano (CS) (Gruppo B) è pari a:

$$\begin{aligned} & - \text{Valore di Stima Compendio Gruppo A} + \text{Valore di Stima Compendio Gruppo B} = \\ & = \text{€.} (227.636,93 + 367.776,99) = \text{€. } 595.413,92. \end{aligned}$$

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione dei lotti di vendita relativi agli immobili per cui è causa.

- LOTTO N°1

E' costituito dall'appartamento a piano terra e dal magazzino a piano seminterrato sito nell'edificio in località Piano Lago alla Via Felice Gennasio snc nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il bene succitato non è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 138.580,15** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 4.032,00 quali costi per sanare gli immobili.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100 – Appartamento posto a piano terra e magazzino di pertinenza posto a piano seminterrato di un edificio per civile abitazione e commerciale sito in località Piano Lago, alla Via Felice Gennasio snc**



nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

L'appartamento è costituito da un ingresso che disimpegna la zona giorno costituita da una cucina, un ampia sala da pranzo-salone, un bagno e uno studio oltre alla presenza di due balconi.

L'ingresso porta ad un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da due camere da letto, due locali bagno e una stanza oltre ad un balcone ed alla scala interna di collegamento con il magazzino a piano seminterrato.

Il magazzino succitato è costituito da un ampia stanza con annessa cucina che disimpegna il locale caldaia, due ripostigli e l'accesso al vano scala.

La superficie calpestabile rilevata dell'appartamento è pari a circa 156,70 mq mentre la superficie lorda commerciale dell'appartamento rilevata è pari a circa 181,21 mq oltre a circa 27,38 mq di balconi.

La superficie calpestabile rilevata del magazzino è pari a circa 93,51 mq mentre la superficie lorda commerciale del magazzino rilevata è pari a circa 106,30 mq.

Le altezze utili interne dell'appartamento e del magazzino risultano pari a circa 2,70 m.

Rifiniture buone per l'appartamento e sufficienti per il magazzino.

Il magazzino succitato necessita di alcuni interventi di ristrutturazione essendo collegato al magazzino adiacente (Chiusura n° 2 porte di collegamento, e tinteggiatura pareti locale caldaia).

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e caldaia a legna, impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), in Via Felice Gennasio snc, Piano terra e Piano seminterrato, in Ditta

per la quota

pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con



per la quota pari a
 1/2 in regime di comunione dei beni con con i seguenti dati
 identificativi:

1) Piano terra-Fg.4- P.IIa 1195-Sub.1-Cat. A/2-Cl. U-Cons. 8,5 vani-Sup. Totale 193 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 187 mq-Rendita €.636,53;

2) Piano S1-Fg.4- P.IIa 1195-Sub.5-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 83 mq-Sup. Totale 95 mq-Rendita €.184,32.

➤ Prezzo Base: **€.138.580,15**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** e
Sig.

- LOTTO N° 2

E' costituito dal locale magazzino a piano seminterrato dell'immobile sito alla Via Felice Gennasio snc nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 22.269,60** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale magazzino posto al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione e commerciale sito in località Piano Lago, alla Via Felice Gennasio snc nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il locale magazzino è costituito da un unico locale.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 63,77 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 70,84 mq.

L'altezza utile media interna è pari a circa 2,70 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile succitato è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di impianto



idrico ed è provvisto di impianto elettrico.

L'immobile succitato necessita della chiusura di due porte di collegamento con il magazzino adiacente.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), in Via Felice Gennasio snc, Piano seminterrato, in Ditta

per la quota pari a 1/2 in

regime di comunione dei beni con

per la quota pari a 1/2 in

regime di comunione dei beni con

con i seguenti dati

identificativi:

1) Piano S1-Fg.4- P.Illa 1195-Sub.6-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 73 mq-Sup. Totale 81 mq-

Rendita €162,12;

➤ Prezzo Base: €22.269,60

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** e

Sig.

- LOTTO N° 3

E' costituito dal locale Deposito a piano interrato dell'immobile sito alla Via Felice Gennasio snc nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€ 13.834,60** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 2.516,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Locale Deposito posto al piano interrato di un edificio per civile abitazione e commerciale sito in località Piano Lago, alla Via Felice Gennasio snc nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il deposito è costituito da un unico locale.



La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 84,06 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 96,18 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,40 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile succitato è provvisto di impianto di elettrico e sprovvisto di impianto idrico e di riscaldamento.

L'immobile necessita di qualche intervento di ristrutturazione (Chiusura ingresso abusivo, chiusura porte e murare abusi per dei costi dei lavori pari a circa € 1.000,00).

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), in Via Felice Gennasio snc, Piano seminterrato, in Ditta

per la quota pari a 1/2 in

regime di comunione dei beni con

per la quota pari a 1/2 in

regime di comunione dei beni con

con i seguenti dati

identificativi:

1) Piano S1-Fg.4- P.IIa 1195-Sub.7-Cat. C/2-Cl. 1-Cons. 81 mq-Sup. Totale 99 mq- Rendita €179,88;

➤ Prezzo Base: **€13.834,60**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** e

Sig.

- **LOTTO N° 4**

E' costituito dal locale commerciale a piano terra nell'edificio in località Piano Lago in Via Felice Gennasio snc. nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€ 21.905,45** al netto delle detrazioni effettuate nella



misura di:

- € 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale commerciale posto a piano terra di un edificio per civile abitazione e commerciale sito in località Piano Lago, alla Via Felice Gennasio snc. nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il locale commerciale a piano terra è costituito da un'ampia stanza che disimpegna un locale bagno e un ripostiglio.

La superficie calpestabile rilevata del locale commerciale è pari a circa 31,90 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 37,21 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m.

Rifiniture buone.

L'immobile succitato è provvisto di impianto di riscaldamento costituito da una stufa a pellet, impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), in Via Felice Gennasio snc, Piano terra, in Ditta

per la quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con **MITIACA Sesto e MITIACA Santo Iusto a Colosimo (CS)**

per la quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con con i seguenti dati identificativi:

1) Piano T-Fg.4- P.lla 1195-Sub.11-Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 32 mq-Sup. Totale 39 mq- Rendita €388,38;

➤ Prezzo Base: **€21.905,45**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** e **Sig.**

- **LOTTO N° 5**

E' costituito dal locale commerciale a piano terra nell'edificio in località Piano Lago in



Via Felice Gennasio snc. nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 31.047,12** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale commerciale posto a piano terra di un edificio per civile abitazione e commerciale sito in località Piano Lago, alla Via Felice Gennasio snc. nel Comune di Figline Vegliaturo (CS).

Il locale commerciale a piano terra è costituito da un'ampia stanza che disimpegna un locale bagno e un ripostiglio.

La superficie calpestabile rilevata del locale commerciale è pari a circa 43,59 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 51,55 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m.

Rifiniture buone.

L'immobile succitato è provvisto di impianto di riscaldamento costituito da una stufa a pellet, impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Figline Vegliaturo (CS), in Via Felice Gennasio snc, Piano terra, in Ditta

per la quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con **MITRACA Santo e MITRACA Santo nato a COLUSSA (CS)**

per la quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con con i seguenti dati identificativi:

1) Piano T-Fg.4- P.Ila 1195-Sub.12-Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 51 mq-Sup. Totale 55 mq- Rendita **€.618,97**;

➤ Prezzo Base:**€.31.047,12**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** e



Sig.

- LOTTO N°6

E' costituito dal locale sala ricevimento a piano terra e dal locale magazzino a piano seminterrato nell'edificio in località Spineto nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene succitato non è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 367.776,99** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 14.632,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale Sala ricevimenti e magazzino posti a piano terra e a piano seminterrato di un edificio ad uso commerciale sito in località Spineto nel Comune di Aprigliano (CS).

Il locale Sala ricevimenti a piano terra è costituito da un'ampia sala ricevimenti che disimpegna l'ampio locale cucina, i locali bagni con rispettivi antibagno, due stanze, un ingresso e un disimpegno che porta ad un appartamento costituito da un corridoio che disimpegna un locale cucina, un locale bagno, una stanza oltre alla presenza di due balconi, di un terrazzo coperto e di una corte ad uso esclusivo.

Il locale Magazzino a piano seminterrato sarà costituito dopo la ristrutturazione da due ampi locali che disimpegnano rispettivamente un locale deposito e dei locali bagni il primo e due locali deposito il secondo oltre alla presenza della rampa d'ingresso.

La superficie calpestabile rilevata del locale Sala ricevimenti a piano terra è pari a circa 841 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 924,68 mq oltre a circa 45,25 mq di verande, circa 6,35 mq di Balconi, circa 29,5 mq di scale esterne, circa 73,05 mq di terrazzo coperto e circa 1.819,17 mq di corte.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m per il locale sala-ricevimento controsoffittato, pari a circa 2,50 m per alcuni locali bagni controsoffittati e altezza



pari a circa 2,80 m per gli altri locali bagni e i locali dell'appartamento.

L'unità è provvista di impianto elettrico non funzionante e di impianto idrico e di riscaldamento.

La superficie lorda commerciale del locale Magazzino a piano seminterrato da progetto autorizzato è pari a circa 513,25 mq oltre la presenza della rampa d'ingresso pari a circa 76,58 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m per la maggior parte dei locali, di circa 2,85 m per il locale caldaia e uno dei locali deposito e di circa 2,20 m per un locale deposito.

L'unità è provvista di impianto elettrico non funzionante e di impianto idrico.

L'impianto di riscaldamento è presente solo nel locale adibito ad uso discoteca.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprigliano (CS), in C/da Spineto, Piano terra e Piano seminterrato, in Ditta

con i seguenti dati identificativi:

1) Piano T-Fg.52-P.IIa 66-Sub.6-Cat. D/8-Rendita €8.650,00;

2) Piano S1-Fg.52-P.IIa 66-Sub.3-Cat.C/2-Cl. 1-Cons. 430 mq-Sup. Totale 523 mq-Rendita €377,53;

➤ Prezzo Base: **€367.776,99**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.**

Si allega documentazione fotografica di n°146 pose (All.24).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

Castrolibero, li 9.6.2023




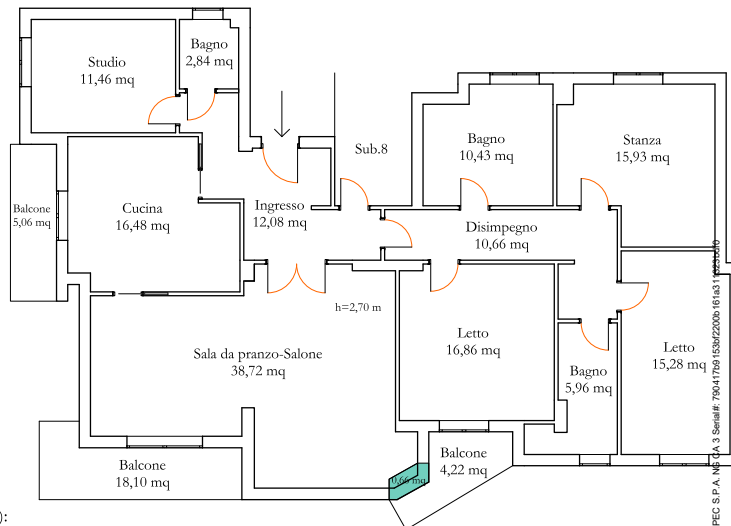
PLANIMETRIA DA RILIEVO

COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO - VIA FELICE GENNASIO SNC.
APPARTAMENTO - N.C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.1

All.9.1

PIANO TERRA-RIALZATO

 Opere realizzate senza autorizzazione rientranti nella tolleranza pari al 2%



Superficie netta Appartamento da rilievo (Snar):
Snar=156,70 mq
Superficie lorda commerciale Appartamento (Slcapa):
Slcm=181,21 mq
Superficie Balconi da rilievo (Sbr)
Sbr=27,38 mq
Superficie lorda opere abusive (Soa)
Soa=0,66 mq

Nord



Scala 1:100

Firmato Da: CHIAPPETTA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. N. C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.1

Il C.T.U.
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

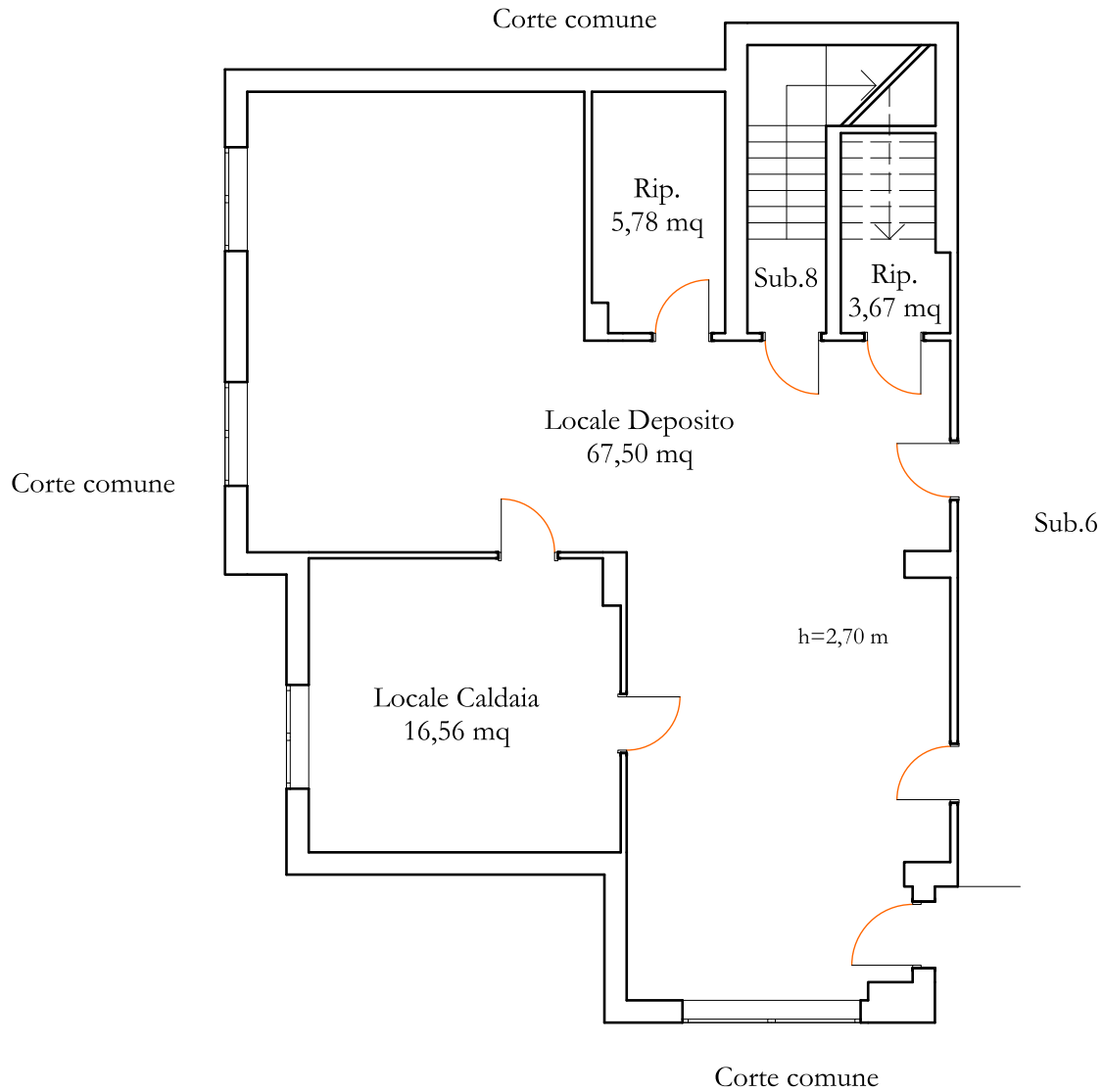


PLANIMETRIA DA RILIEVO

COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO - VIA FELICE GENNASIO SNC.
LOCALE DEPOSITO - N.C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.5

All.9.2

PIANO SEMINTERRATO



Superficie netta locale Deposito (Snd5):

Snd5=93,51 mq

Superficie lorda commerciale locale Deposito (Slcs5):

Slcs5=106,30 mq

Nord



Scala 1:100

Il C.T.U.
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

PLANIMETRIA DA RILIEVO

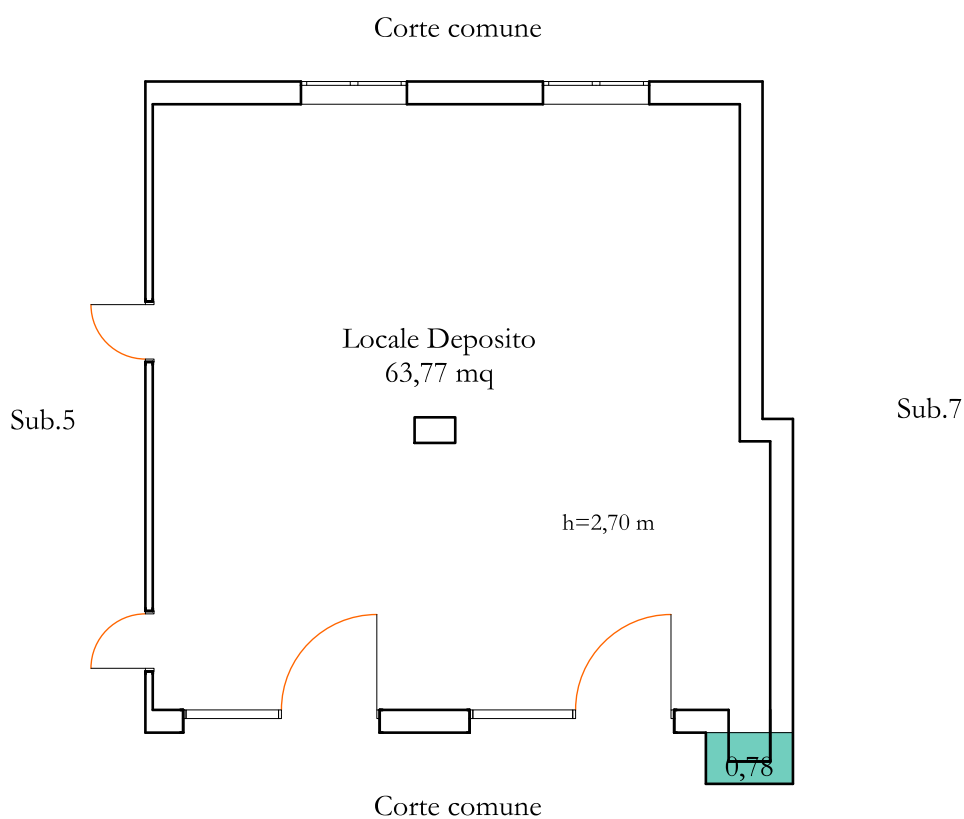
COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO - VIA FELICE GENNASIO SNC.
LOCALE DEPOSITO - N.C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.6

All.9.3

PIANO SEMINTERRATO



Opere realizzate senza autorizzazione ma sanabili



Superficie netta locale Deposito (Snd6):

Snd6=63,77 mq

Superficie lorda commerciale locale Deposito (Slcd6):

Slcd6=70,84 mq

Superficie lorda opera in abuso sanabile (Slad6):

Slad6=0,78 mq

Nord



Scala 1:100

Il C.T.U.


Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

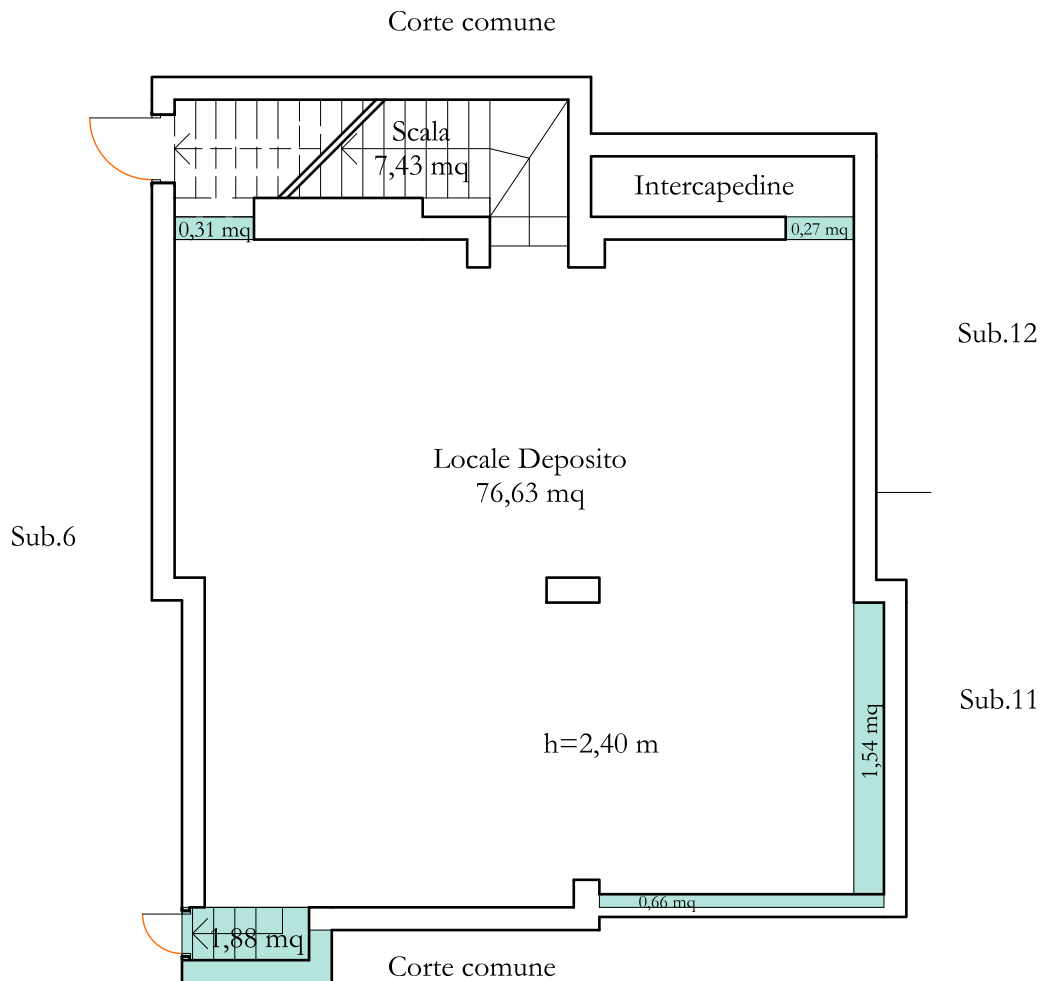
PLANIMETRIA DA RILIEVO

COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO - VIA FELICE GENNASIO SNC.
LOCALE DEPOSITO - N.C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.7

All.9.4

PIANO INTERRATO

 Opere realizzate
senza autorizzazione



Superficie netta locale Deposito (Snd7):

Snd7=84,06 mq

Superficie lorda commerciale locale Deposito (Slcd7):

Slcd7=96,18 mq

Superficie lorda opera in abuso sanabile (Slad7):

Slad7=4,66 mq

Nord



Scala 1:100

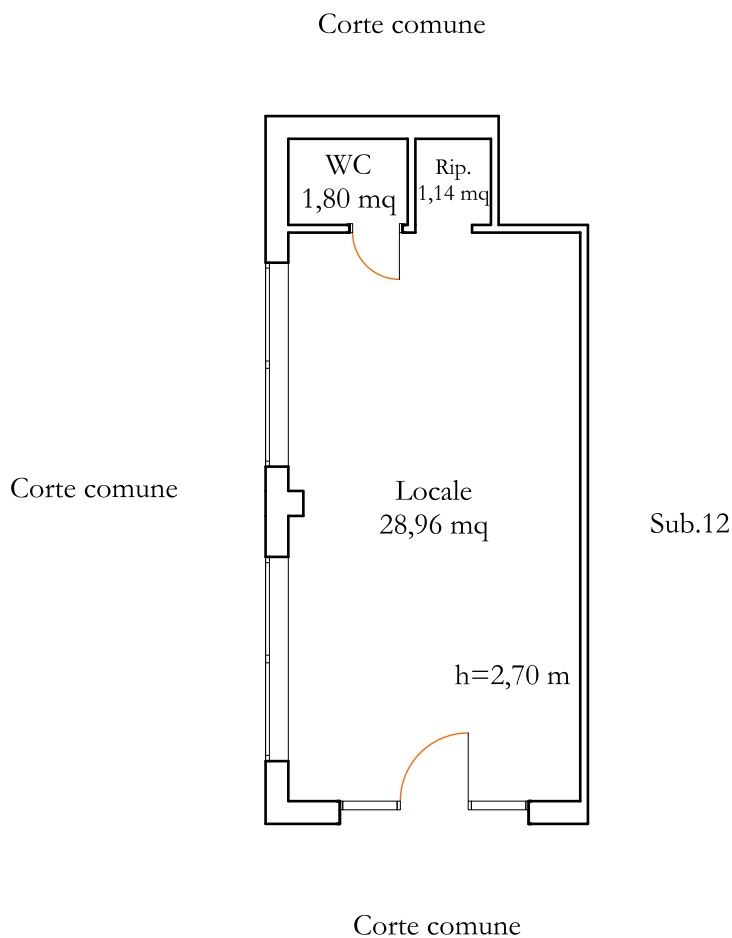
Il C.T.U.
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

PLANIMETRIA DA RILIEVO

All.9.5

COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO - VIA FELICE GENNASIO SNC.
LOCALE COMMERCIALE - N.C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.11

PIANO TERRA



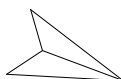
Superficie netta locale commerciale (Snc11):

Snc11=31,90 mq

Superficie lorda commerciale locale commerciale (Slcc11):

Slcc11=37,21 mq

Nord



Scala 1:100

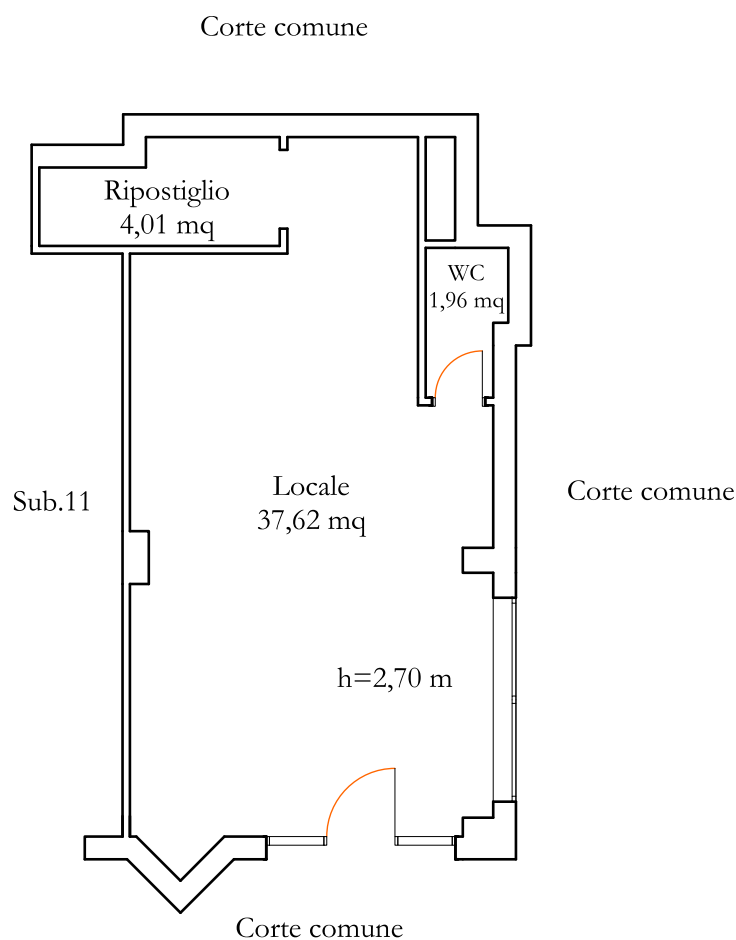
Il C.T.U.
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

PLANIMETRIA DA RILIEVO

COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO - VIA FELICE GENNASIO SNC.
LOCALE COMMERCIALE - N.C.E.U. FG.4-P.LLA 1195-SUB.12

All.9.6

PIANO TERRA



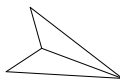
Superficie netta locale commerciale (Snc12):

Snc12=43,59 mq

Superficie lorda commerciale locale commerciale (Slcc12):

Slcc12=51,55 mq

Nord



Scala 1:100

Il C.T.U.
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

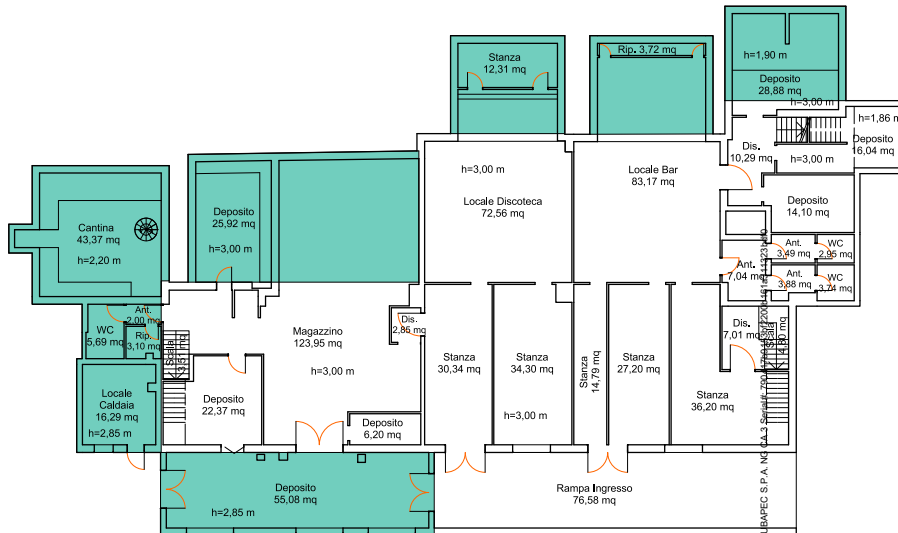
PLANIMETRIA DA RILIEVO

Comune di Aprigliano (CS)-C/da Spineto Magazzino Fg.55-P.IIa 66-Sub.3

All.9.7

PIANO SEMINTERRATO

Opere non autorizzate non sanabili



Superficie netta da rilievo locali Magazzino (Snm)
 Snrm= 727,14 mq
 Superficie lorda commerciale locali magazzino da progetto autorizzato (Slcm)
 Slcm= 513,25 mq
 Superficie lorda opere in abuso non sanabili (Sloa)
 Sloa= 332,35 mq
 Superficie Rampa d'Ingresso (Sr)
 Sr= 76,58 mq



Scala 1:200

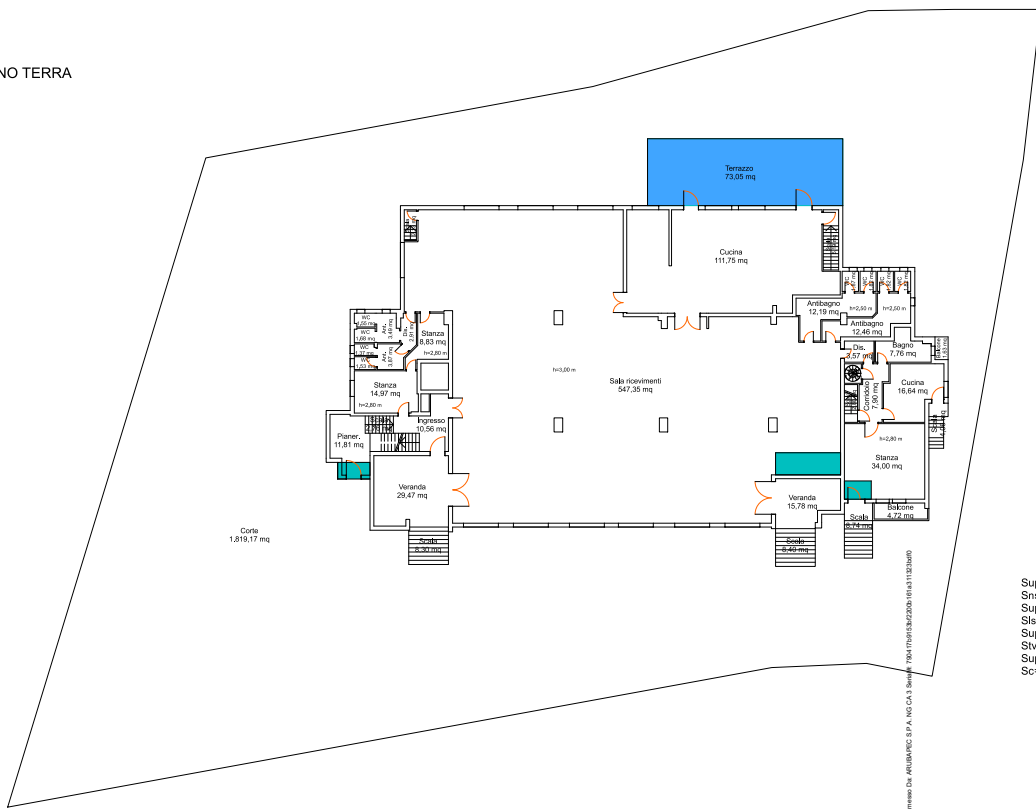
Firmato Da: CHIAPPETTA GIANFRANCO Emesso Da: ARB/BAFFEC S.P.A. N. 4000/2018

Il C.T.U.
Ing. Gianfranco Chiappetta

PLANIMETRIA DA RILIEVO
 Comune di Aprigliano (CS)-C/da Spineto
 Sala Ricevimenti Fg.55-P.Ila 66-Sub.6

All.9.8

PIANO TERRA



- Superfici non autorizzate rientranti nella tolleranza costruttiva del 2%
- Superfici in abuso sanabili

Superficie netta Sala ricevimenti (Sns)
 Sns= 841 mq
 Superficie lorda commerciale Sala ricevimenti (Slc)
 Slc= 924,68 mq
 Superficie Terrazzo, Verande, Balconi e scale esterne (Stvb)
 Stvb= 154,15 mq
 Superficie Corte (Sc)
 Sc= 1,819,17 mq

Scala 1:200



Il C.T.U.
 Ing. Gianfranco Chiappetta

Rilievo G. CHIAPPETTA, GIANFRANCESCO Iannace G. MELIARDO S.P.A. NO. C.A. 5. 00044 - TEL. 075/5222220 - FAX 075/5222205

All.24



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18





Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22





Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26





Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30





Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34





Foto 35



Foto 36





Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40





Foto 41



Foto 42



Foto 43





Foto 44



Foto 45





Foto 46

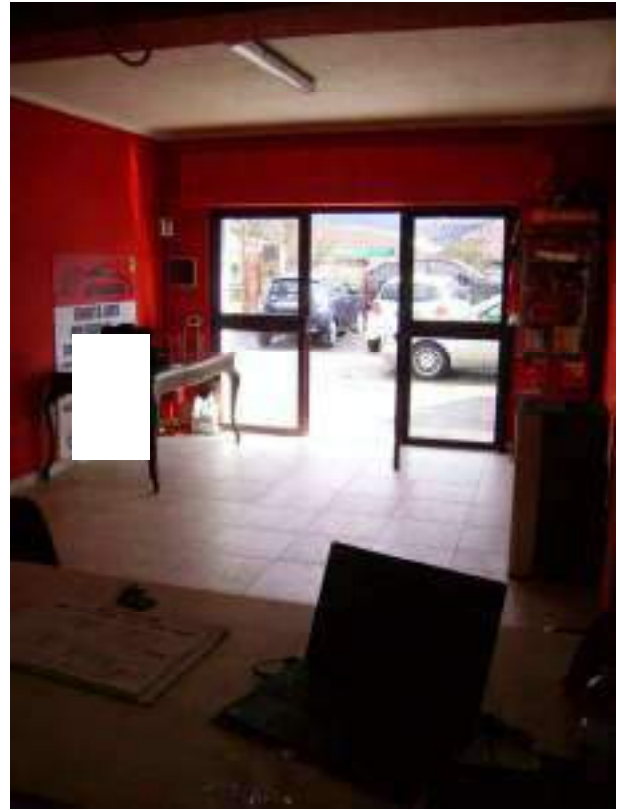


Foto 47



Foto 48

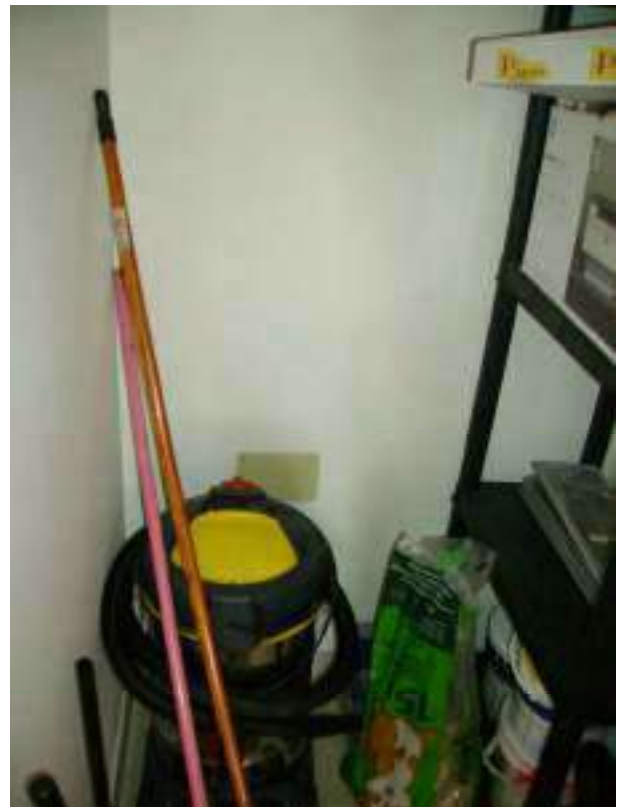


Foto 49





Foto 50



Foto 51



Foto 52





Foto 53



Foto 54



Foto 55





Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59





Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63





Foto 64



Foto 65



Foto 66





Foto 67



Foto 68



Foto 69





Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73





Foto 74



Foto 75





Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79





Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83





Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87





Foto 88



Foto 89



Foto 90



Foto 91





Foto 92



Foto 93



Foto 94



Foto 95





Foto 96



Foto 97



Foto 98



Foto 99





Foto 100



Foto 101



Foto 102



Foto 103





Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107





Foto 108



Foto 109



Foto 110



Foto 111





Foto 112



Foto 113



Foto 114



Foto 115





Foto 116



Foto 117



Foto 118



Foto 119





Foto 120



Foto 121



Foto 122



Foto 123





Foto 124



Foto 125



Foto 126



Foto 127





Foto 128



Foto 129



Foto 130



Foto 131





Foto 132



Foto 133



Foto 134



Foto 135





Foto 136



Foto 137



Foto 138



Foto 139





Foto 140



Foto 141



Foto 142



Foto 143





Foto 144



Foto 145



Foto 146

