

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)

**– TRIBUNALE DI PAOLA –**

**Fallimento n. 03/2022 del Tribunale di Paola**

**– Omissis –**

p.iva, c.f. e Registro Imprese di Cosenza n. – Omissis –, con sede in – Omissis –



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Cetraro 29.08.2022**

**Il Perito**



*(Dott. Ing. 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**

**Oggetto: Fallimento n. 03/2022** --- OMISSIS --- p.iva, c.f. e Registro Imprese di Cosenza n. --- Omissis ---, con sede in --  
--- OMISSIS ---. - Tribunale di Paola.

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

**premesse**

- che in data 14.06.2022 trasmetteva la propria relazione preliminare alla stima in cui rispondeva ai quesiti preliminarmente posti dal curatore di cui alla nota del 30.03.2022 indicati ai punti I-VIII e utile a ricostruire il patrimonio immobiliare ancora nelle disponibilità della società fallita anche al fine di redigere il proprio elaborato peritale di stima.
- che nella suddetta nota di conferimento dell'incarico peritale veniva chiesto al perito di:
  - A) Individuare tutti i beni immobili, ad identificarli, descriverli e formare lotti funzionali;
  - B) Determinare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento e di contratti preliminari di compravendita registrati e/o trascritti ove efficaci;
  - C) Nel caso di eventuali contratti preliminari di compravendita ancora efficaci (sia ai fini della opponibilità rispetto alle successive trascrizioni ed iscrizioni sia in relazione al privilegio immobiliare - *il preliminare, generalmente, ha la durata massima di tre anni, al cui decorso la stessa cessa e si considera come mai prodotta. Sono infatti previsti due termini: uno breve, pari ad un anno dalla data convenuta tra le parti per la stipula del definitivo ed uno lungo, pari a tre anni dalla stessa trascrizione (in mancanza della data del definitivo) se sono stati conclusi al giusto prezzo (non tanto ai fini della revocabilità stante il tempo trascorso ma, soprattutto per la valutazione della diligenza dell'a.u.);*
  - D) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità degli stessi ed acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
  - E) Alla redazione, ove obbligatori, dei certificati energetici;
  - F) A fornire tutti gli elementi indicati nell'art. 173 bis disp. Att. Cpc;
  - G) A verificare la documentazione a corredo della vendibilità dei singoli beni.

tutto ciò premesso, redige la presente relazione peritale per rispondere ai suddetti quesiti A-G.

**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 --- Omissis ---, tutte le note relative a trascrizioni, iscrizioni o annotazioni al fine di individuare i beni immobili ancora di proprietà della fallita e determinarne lo stato di possesso nonché a verificare la continuità delle trascrizioni sugli stessi, per come riportato nella relazione preliminare a cui si rimanda.

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)

---

In data 11.04.2022 il perito faceva richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Bonifati, ove si recava in una data successiva per estrarre la documentazione di interesse relativa agli immobili di proprietà della fallita. Mentre in data 12.04.2022 trasmetteva al SUE di Bonifati richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativa ai due terreni ancora di proprietà della --- Omissis ---.

Il giorno 16.06.2022 alle ore 9.30 il sottoscritto si recava a Bonifati a seguito di notificazione ricevuta dal curatore riscontrando la presenza della I.r.p.t. della società fallita sig.ra Felice Giuseppina oltre che del curatore stesso, delle sue collaboratrici e del sig. Cancelliere Graziano Teresa. In tale occasione si effettuava un sopralluogo esterno delle unità da assumere ad inventario per come indicato dallo scrivente nella relazione preliminare specificando che l'u.i.u. Deposito individuata al fg. 14 p.lle 580/17 graffata 584/21 (ex 584/1 graffata 580/2) sita al piano seminterrato (primo livello) cat. Cat. C2 classe U consistenza 568 mq (ancora presente con tali estremi in Catasto per ineseguita variazione di soppressione), coincide con l'attuale u.i.u. individuata al fg. 14 p.la 581 Subb. vari, catastalmente siti tutti al piano terra e intestati a soggetti terzi (si veda trasferimento della proprietà relativa a tale unità individuata all'epoca con p.la/sub 581/20 alla soc. --- Omissis --- di Lamezia T. di cui alla nota n. 55 17178/20775).

In data 22.06.2022, a seguito di notificazione effettuata sulla pec del fallimento, il sottoscritto si recava nuovamente in Bonifati (CS) per eseguire un primo sopralluogo all'interno delle unità immobiliari da apprendere ovvero appartamenti siti in Bonifati loc. Paneduro individuati al foglio **14** p.la/Subb. **582/79. 582/80. 582/81. 582/82. 582/83. 582/84. 582/85. 582/86. 582/87. 582/89. 582/90. 582/91. 582/92. 582/93** (tutti ex 584/2 poi frazionata), tutte al piano seminterrato e tutte categoria A3 classe 2 di 1,5 vani e deposito sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al foglio **14** p.la/Subb. **582/88**, (ex 584/2 poi frazionata), sita al piano seminterrato, categoria C2 classe U consistenza 92 mq. In tale circostanza riscontrava la presenza del sig. --- Omissis --- I.r. della --- Omissis --- che consentiva al perito di accedere alle unità indicate. Sulle suddette unità immobiliari il sottoscritto eseguiva i rilievi necessari e traeva opportuna documentazione fotografica di tutti gli ambienti per una migliore constatazione dello stato dei luoghi. Nell'occasione il sig. --- Omissis --- forniva in copia il contratto di locazione tra la --- Omissis --- e la --- Omissis ---, ricevuta di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza e il contratto di sublocazione commerciale tra la --- Omissis --- e la --- Omissis ---. Alle ore 17.00 chiudeva il verbale delle operazioni contestualmente redatto e sottoscritto dai presenti.

In data 14.07.2022 alle ore 11.30 veniva eseguito dal Curatore un ulteriore sopralluogo in cui venivano assunti ad inventario i soli beni immobili, ovvero 15 fabbricati e 2 terreni, così individuati:

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)

---

1. Appartamenti siti in Bonifati loc. Paneduro individuati al foglio **14** p.IIa/Subb. **582/79, 582/80, 582/81, 582/82, 582/83, 582/84, 582/85, 582/86, 582/87, 582/89, 582/90, 582/91, 582/92, 582/93** (tutti ex 584/2 poi frazionata), tutte al piano seminterrato e tutte categoria A3 classe 2 di 1,5 vani.
2. Deposito sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al foglio **14** p.IIa/Sub. **582/88**, (ex 584/2 poi frazionata), sita al piano seminterrato, categoria C2 classe U consistenza 92 mq.
3. Terreni siti in Bonifati loc. Paneduro individuati al C.T. al foglio **14** p.IIe **821** sup. 180 mq e **764** sup. 1.010 mq, entrambi Qualità Seminativo Arborato Irriguo classe 1.

Nel verbale delle operazioni veniva specificato che a seguito di audizioni del sig. --- Omissis --- e dall'esibizione del contratto di locazione del 01.06.2017 tra la fallita e la --- Omissis --- (serie 3T numero 003144 reg. a Cosenza il 22.06.2017) e di quello di sublocazione tra la --- Omissis --- e la --- Omissis --- del 20.10.2017 (durata dal 01.06.2017 al 31.05.2026, canone di euro 6 mila annui, registrato il 22.06.2017 ai nn. Tdf serie 3T 3144) è stato possibile asserire che 10 appartamenti sono ora nel possesso della --- Omissis --- e precisamente le u.i.u. contraddistinte al fg. 14 p.IIa 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/90/91; che 5 immobili permangono nel possesso della --- Omissis --- e precisamente le u.i.u. di cui al fg. 14 p.IIa 582 subb. 87/88/89/92/93; che i terreni allo stato sono apparentemente occupati da marciapiede, sedime stradale e dalla recinzione dello stabilimento balneare White Beach. Alle ore 12.15 il Curatore rinviava le operazioni d'inventario in attesa del deposito dell'elaborato peritale.

#### **Risposta ai quesiti.**

- A) *Individuare tutti i beni immobili, identificarli, descriverli e formare lotti funzionali;*

Dalle risultanze delle ispezioni ipocatastali e dalla relazione preliminare alla stima a cui si rimanda, emerge che i beni immobili ancora di proprietà della fallita sono i seguenti:

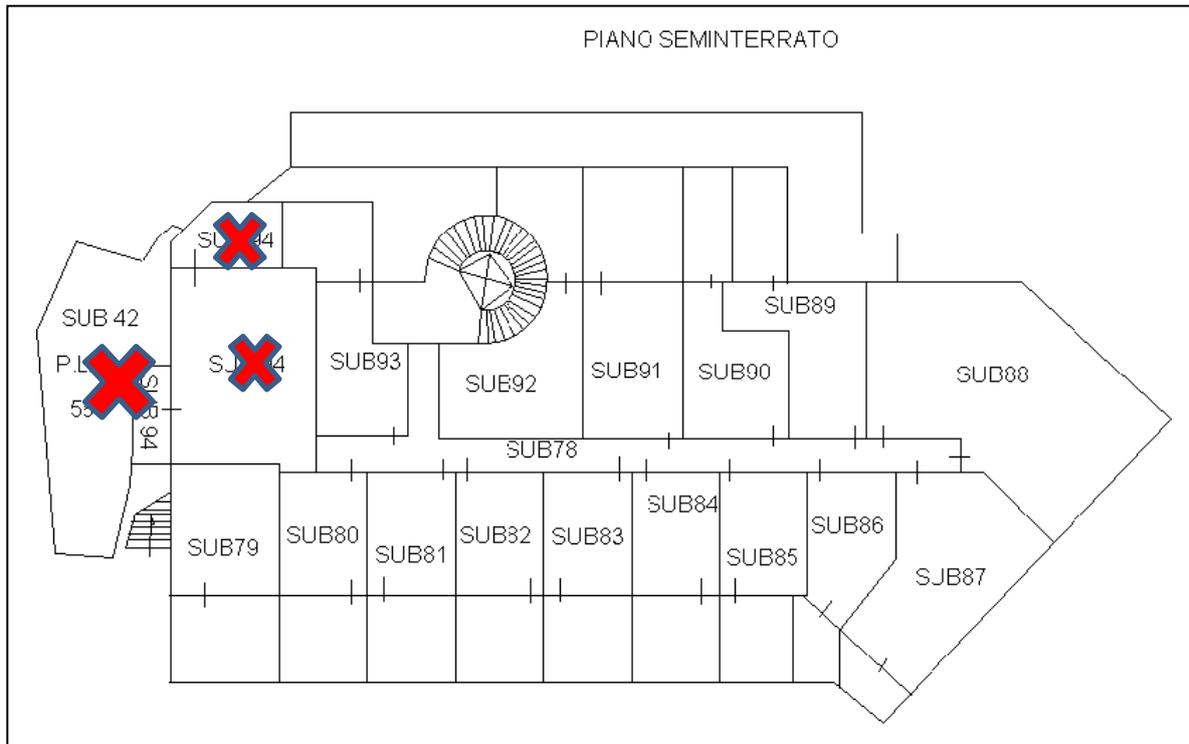
1. Appartamenti siti in Bonifati loc. Paneduro individuati al foglio **14** p.IIa/Subb. **582/79, 582/80, 582/81, 582/82, 582/83, 582/84, 582/85, 582/86, 582/87, 582/89, 582/90, 582/91, 582/92, 582/93** (tutti ex 584/2 poi frazionata), tutte al piano seminterrato e tutte categoria A3 classe 2 di 1,5 vani.
2. Deposito sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al foglio **14** p.IIa/Sub. **582/88**, (ex 584/2 poi frazionata), sita al piano seminterrato, categoria C2 classe U consistenza 92 mq.
3. Terreni siti in Bonifati loc. Paneduro individuati al C.T. al foglio **14** p.IIe **821** sup. 180 mq e **764** sup. 1.010 mq, entrambi Qualità Seminativo Arborato Irriguo classe 1.

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

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



*Estratto di mappa del fg. 14 con individuazione dei beni di proprietà della fallita.*



*Elaborato Planimetrico con individuazione delle u.i.u. della p.lla 582*

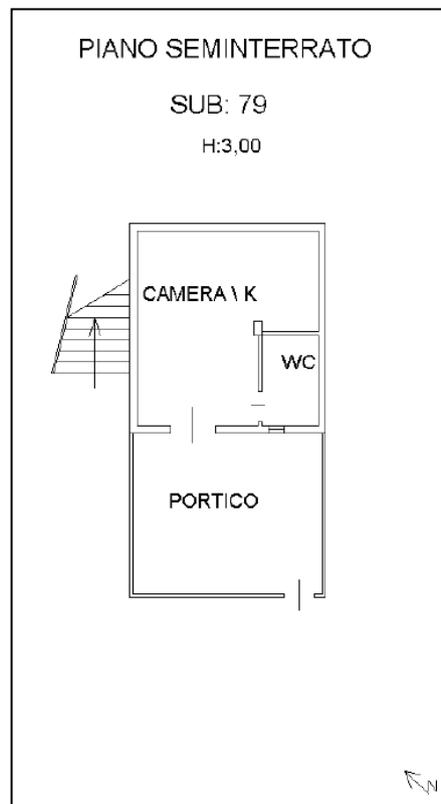
**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

Nello specifico:

1. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 79**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 36 mq, totale escluso aree scoperte 29 mq, sup. commerciale mq. 35. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede dal portico di 22 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno dotato di cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

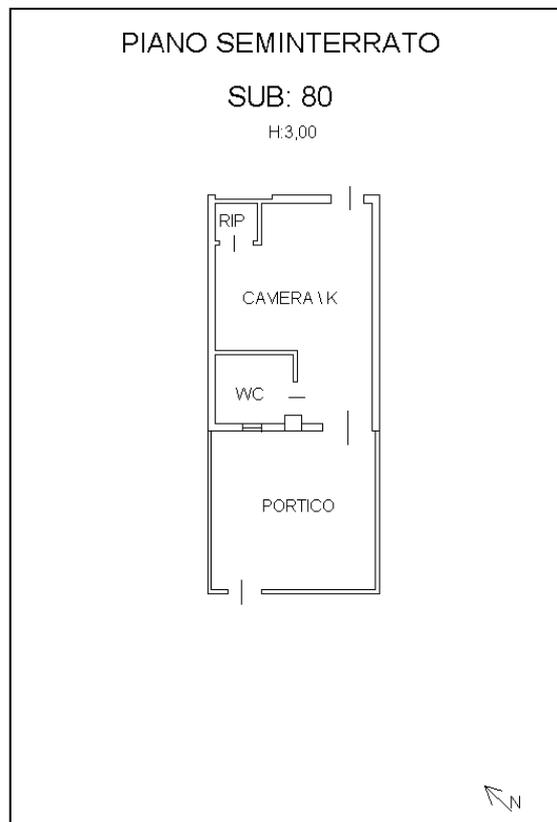


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

2. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **80**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 29. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura e un piccolo ripostiglio ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, a differenza di quanto indicato nella scheda catastale seguente che presenta ancora l'accesso dal corridoio interno, si accede dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno dotato di cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

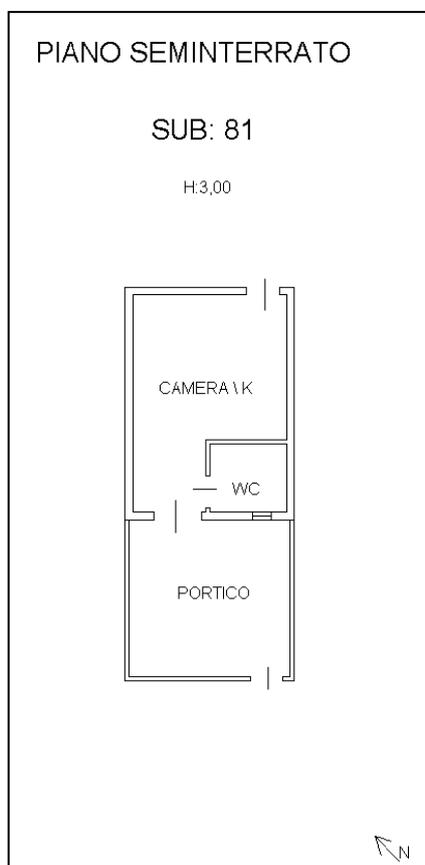


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

3. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 81**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno dotato di cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

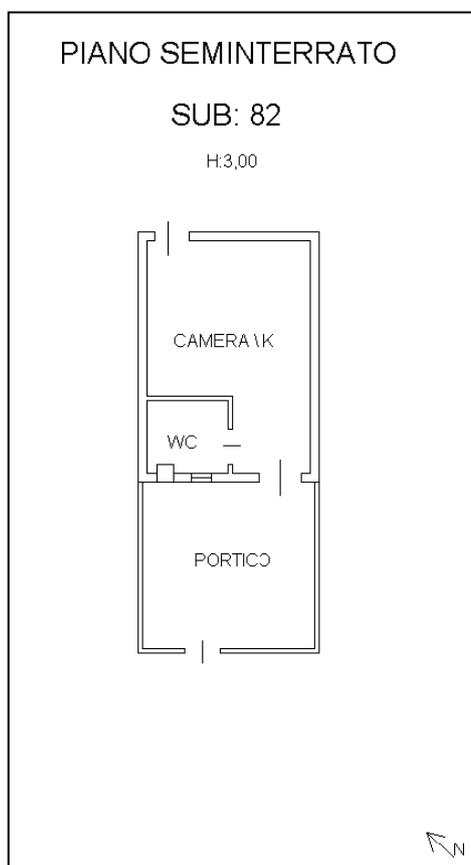


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

4. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIIa **582** Sub. **82**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

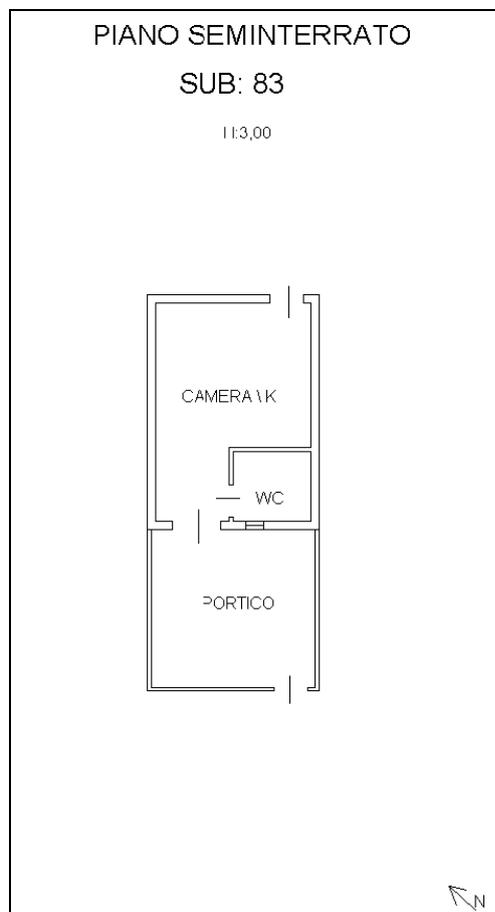


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifatì (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **83**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

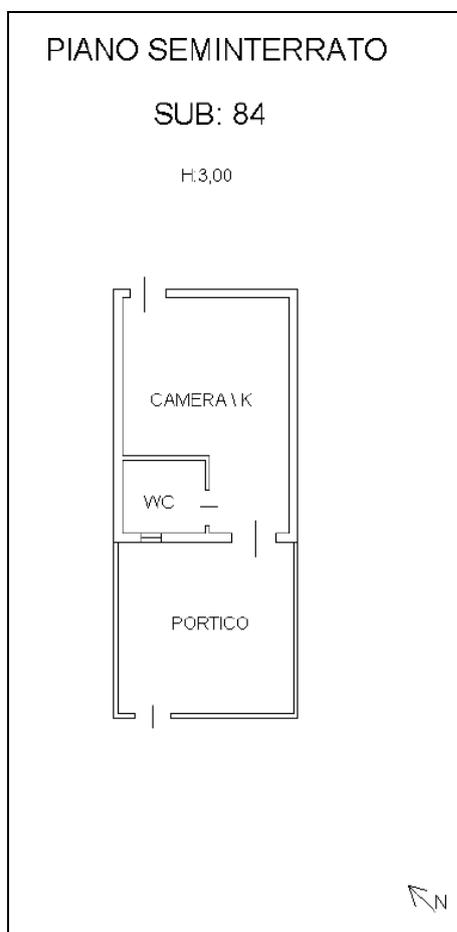


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

6. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **84**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 30 mq, totale escluso aree scoperte 25 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

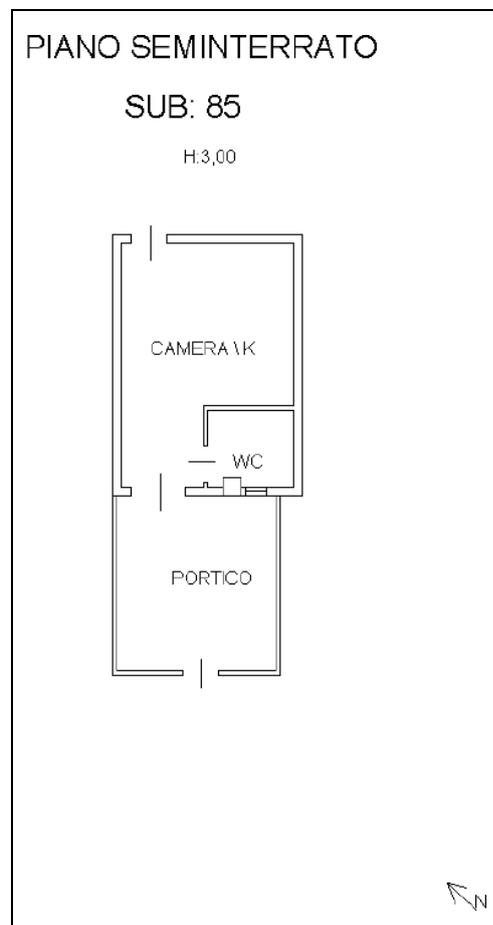


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

7. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **85**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 28 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 15 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

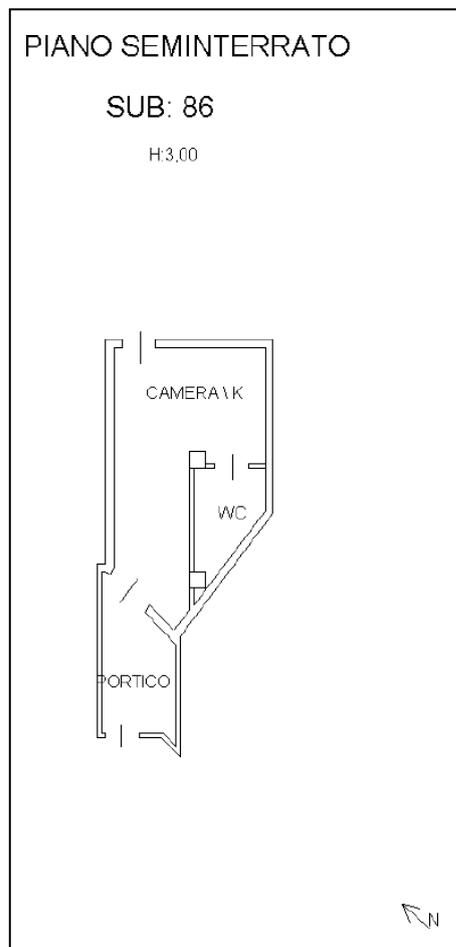


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

8. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **86**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 26 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 23. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 6 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

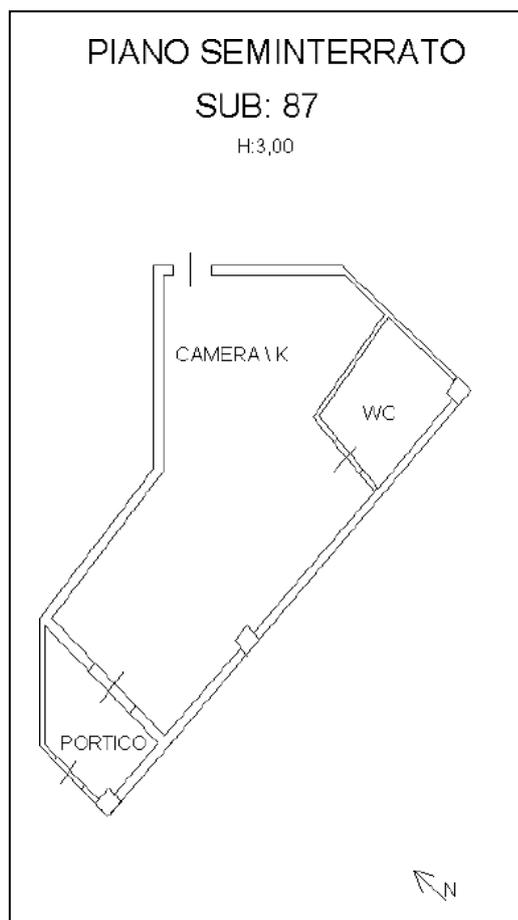


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

9. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **87**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 46 mq, totale escluso aree scoperte 44 mq, sup. commerciale mq. 43. Il monolocale, attualmente utilizzato come reception per il B&B, è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 5 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

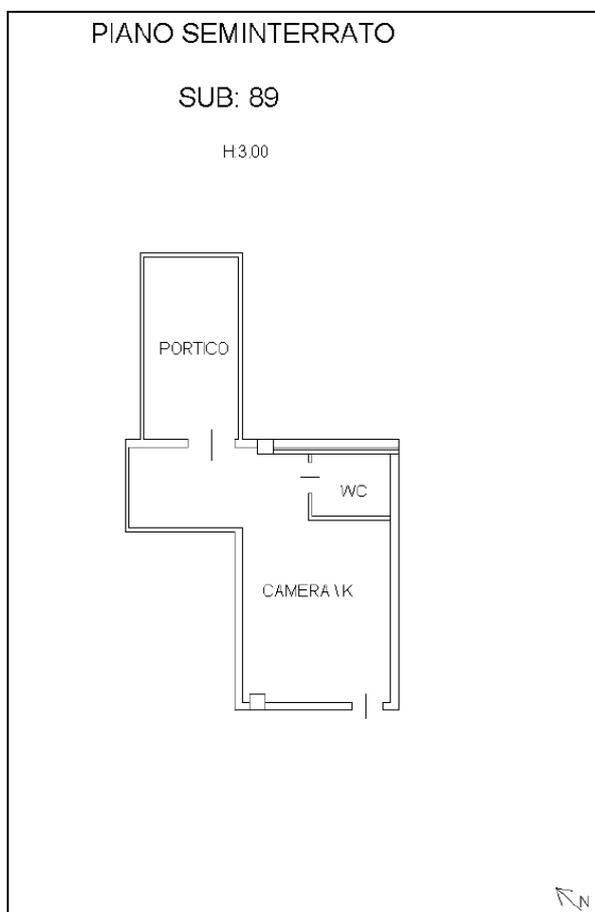


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 89**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 40 mq, totale escluso aree scoperte 36 mq, sup. commerciale mq. 35. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede solo dal portico di 12 mq (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale seguente), e la reale conformazione del portico risulta riportata in rosso nelle planimetrie allegata, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

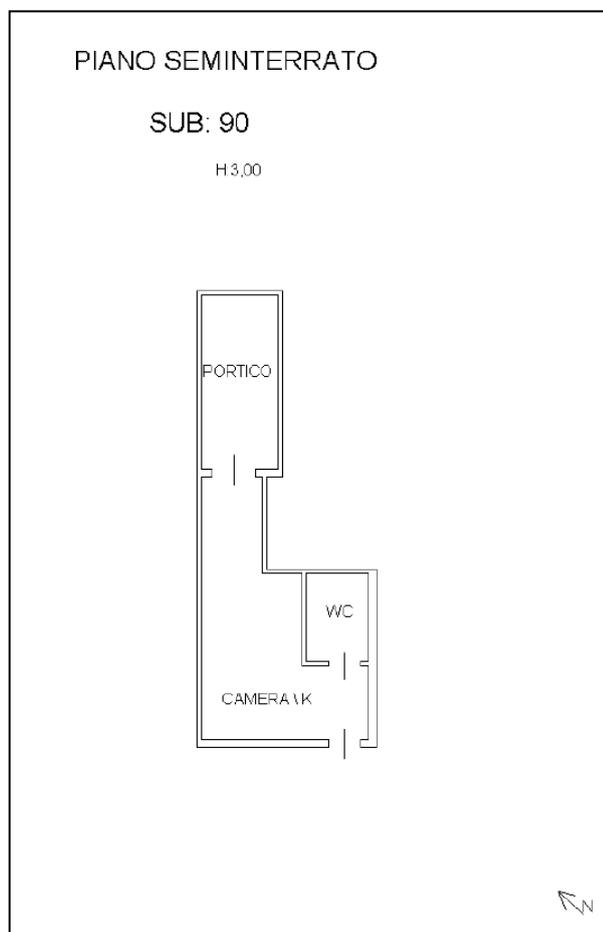


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

11. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 90**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 28 mq, totale escluso aree scoperte 25 mq, sup. commerciale mq. 27. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 9 mq, e la sua reale conformazione risulta riportata in rosso nelle planimetrie allegate, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

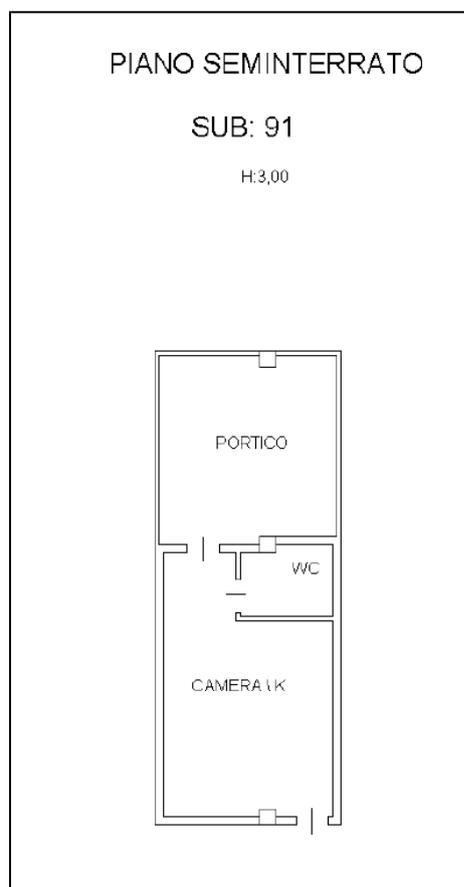


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

12. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 91**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 38 mq, totale escluso aree scoperte 32 mq, sup. commerciale mq. 32. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 10 mq (in scheda catastale erroneamente di maggiore estensione), e la reale conformazione del portico risulta riportata in rosso nelle planimetrie allegate, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

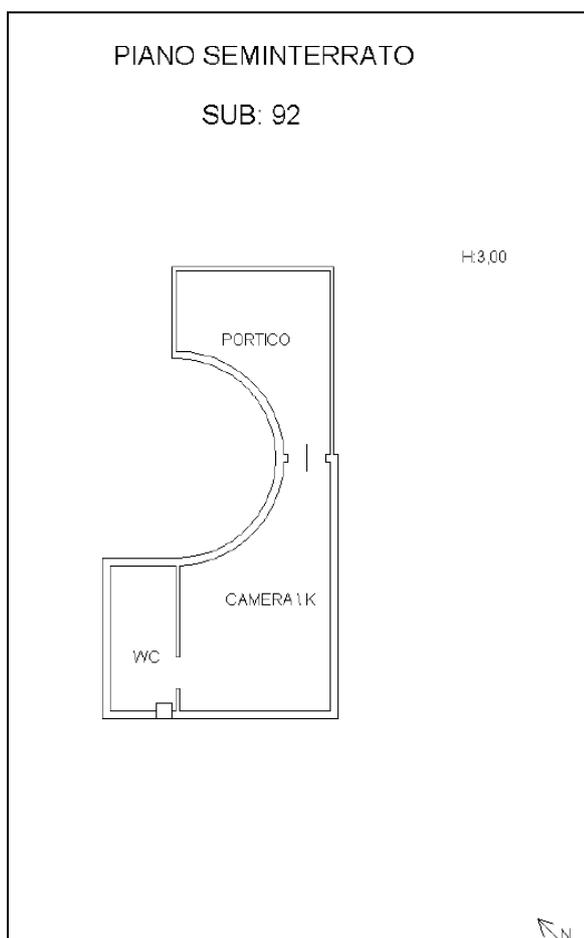


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

13. Appartamento monocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 92**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 36 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq, sup. commerciale mq. 31. Il monocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 14 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

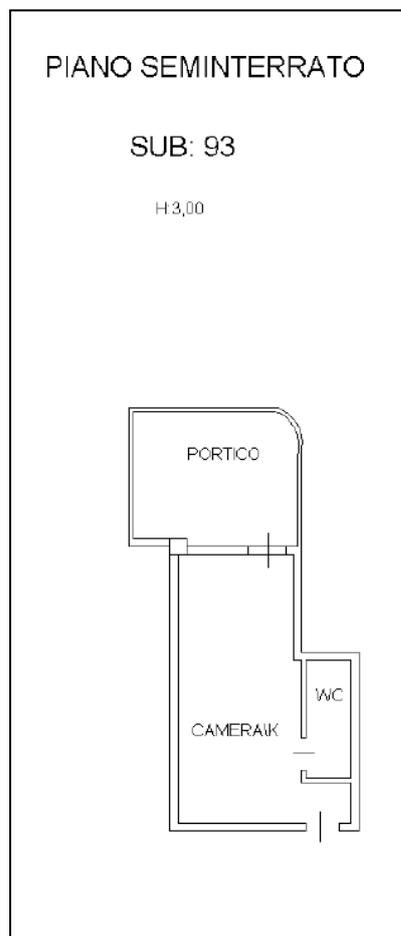


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

14. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 93**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 32 mq, totale escluso aree scoperte 28 mq, sup. commerciale mq. 29. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 14 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc.

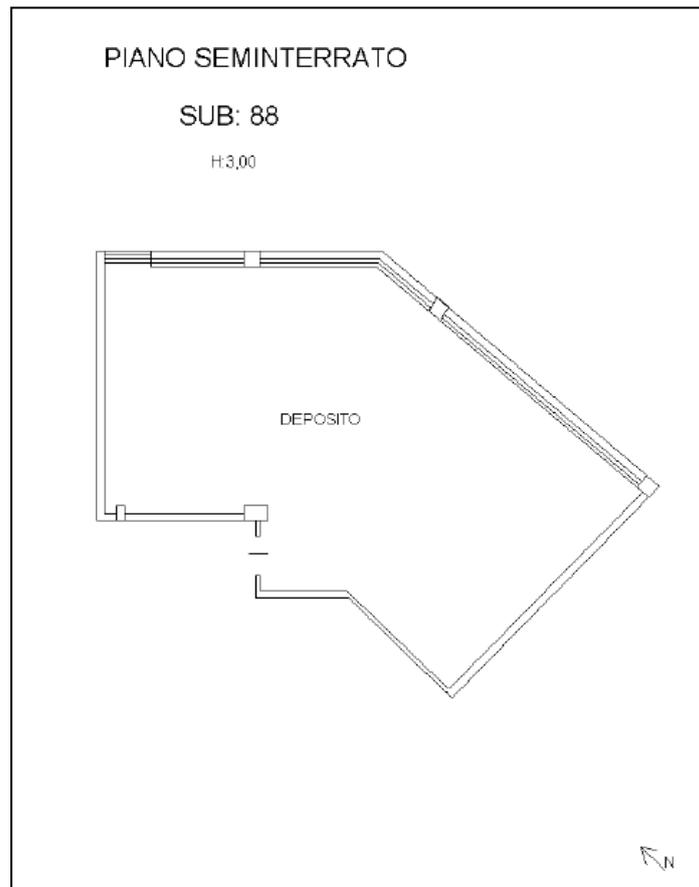


STUDIO TECNICO  
**Dott. Ing. FABIO ANGILICA**

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)

---

15. Deposito, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **88**, Z.C. 2, Cat. C/2 Classe U, Consistenza 92 mq Dati di superficie mq. 102, sup. commerciale 95 mq. Il locale allo stato si presenta come rustico, privo di pavimentazione, con pareti e soffitto intonacati al rustico, e privo di adeguato impianto elettrico.



16. Terreno sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al C.T. al foglio **14** p.IIa **821** sup. 180 mq, Qualità Seminativo Arborato Irriguo di classe 1.

17. Terreno sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al C.T. al foglio **14** p.IIe e **764** sup. 1.010 mq, Qualità Seminativo Arborato Irriguo classe 1.

Vista la conformazione delle u.i.u. i lotti funzionali si possono far coincidere con i singoli subalterni per come indicato nell'elenco di cui sopra. Medesima cosa dicasi per i terreni.

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

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

---

*B) Determinare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento e di contratti preliminari di compravendita registrati e/o trascritti ove efficaci;*

La --- Omissis --- detiene tali immobili in forza dell'atto di Compravendita a rogito Amato Stanislao di Belvedere M.mo del 26.09.2001 rep. 94898 (Nota 1\_16804/21130 della relazione preliminare), all'epoca individuati al fg. 15 con la p.lla 584 subalterno 2, la cui soppressione, nelle successive variazioni catastali, ha generato gli immobili citati.

Da quanto emerso dai sopralluoghi e dalla documentazione fornita risulta che con contratto di locazione tra la fallita e la --- Omissis --- del 01.06.2017 serie 3T numero 003144 registrato a Cosenza il 22.06.2017, per la durata di anni nove e canone annuale fissato in € 5.000,00 (cinquemila) la --- Omissis --- ha locato alla --- Omissis --- l'u.i.u. di cui al fg. 14 p.lla 582 sub. 77, la cui soppressione ha generato le u.i.u. Fg. 14 P.lla 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93. Attualmente la --- Omissis --- detiene in locazione, per mezzo di tale contratto le sole u.i.u. di cui fg. 14 p.lla 582 subb. 87/88/89/92/93, avendo sublocato alla --- Omissis --- con contratto di sublocazione del 23.10.2017 con durata di anni nove dal 23.10.2017 al 22.10.2026 e per un canone di € 6.000 (seimila) annui, n. 10 appartamenti distinti in Catasto al fg. 14 p.lla 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/90/91.

*C) Nel caso di eventuali contratti preliminari di compravendita ancora efficaci (sia ai fini della opponibilità rispetto alle successive trascrizioni ed iscrizioni sia in relazione al privilegio immobiliare - il preliminare, generalmente, ha la durata massima di tre anni, al cui decorso la stessa cessa e si considera come mai prodotta. Sono infatti previsti due termini: uno breve, pari ad un anno dalla data convenuta tra le parti per la stipula del definitivo ed uno lungo, pari a tre anni dalla stessa trascrizione (in mancanza della data del definitivo) se sono stati conclusi al giusto prezzo (non tanto ai fini della revocabilità stante il tempo trascorso ma, soprattutto per la valutazione della diligenza dell'a.u.);*

Da quanto dedotto nella relazione preliminare alla stima, gli unici due contratti preliminari di vendita, rimasti inoltre ineseguiti, sono quelli stipulati tra la fallita e la soc. --- Omissis ---, pertanto non più efficaci. Il sottoscritto procede di conseguenza alla valutazione della congruità del prezzo per i contratti di locazione tra la fallita e la --- Omissis --- e di sublocazione tra quest'ultima e la --- Omissis ---.

**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)

---

Al fine di rispondere a tale quesito l'esperto ha utilizzato il metodo diretto o sintetico-comparativo, procedimento basato sulla comparazione con esperienze di compravendita o locazione 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 locazione 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

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato del valore di locazione degli immobili in questione, è utile precisare che benché utilizzati attualmente come affittacamere e B&B le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano avere destinazione catastale di appartamenti per civile abitazione avendo tutte categoria A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, ad eccezione del sub. 88 destinato a deposito e di categoria C/2 Classe U. Pertanto nella valutazione del canone di locazione si prenderanno in esame abitazioni e depositi di tali categorie. Il sottoscritto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti

**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)

---

indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2021 per la fascia Suburbana/Zone Marine per abitazioni di tipo civile e depositi/magazzini con stato conservativo normale, coerentemente con lo stato di manutenzione e finitura delle unità immobiliari per come in precedenza descritto.

Tali informazioni hanno consentito al CTU di utilizzare il metodo diretto o sintetico-comparativo. Dal confronto con i valori ottenuti dalle fonti indirette si è desunto il valore di locazione al 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 locazione al mq di ogni singola unità in esame.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che per le abitazioni di tipo civile si è proceduto ad assumere come valore di locazione di riferimento tra quello minimo e massimo rispettivamente di €/mq x mese pari a 3,6 e 4,9, il valore medio pari a €/mq x mese 4,25, come per il deposito per cui tra i valori minimo e massimo di €/mq x mese 1,9 e 2,5 si è assunto il valore medio €/mq x mese 2,2.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BONIFATI

Fascia/zona: Suburbana/ZONE MARINE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

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	1000	1400	L	3,6	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	455	620	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,8	5,7	L

**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: BONIFATI

Fascia/zona: Suburbana/ZONE MARINE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

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	380	510	L	1,9	2,5	L
Negozi	NORMALE	670	850	L	4,4	5,7	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche di ogni singola unità immobiliare il cui canone di locazione è oggetto di valutazione, distinguendo tra le unità ancora locate alla --- Omissis --- in rosso da quelle sublocate alla --- Omissis --- in blu e riportando per ciascuna unità le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche del bene, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di locazione delle stesse. Si precisa che per le unità individuate con i subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87, avendo esse migliori panoramicità e caratteristiche posizionali rispetto alle restanti in quanto orientate ad ovest e prospicienti il mare, si è proceduto ad una maggiorazione dei coefficienti correttivi per come nella tabella riportato.

		A	B					C	AxBxCx12
Sub.	Sub.	Superficie	Valori	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Coeff.	Valore Annuo
---	TM	Comm.	OMI	Estr.	Intr.	Prod.	Tecnol.	Correttivo	Canone locazione
Omissis ---	House	(mq)	(€/mq x mese)	Pos.	Pos.			(AxB)	(AxBxCx12)
									(€)
	<b>79</b>	35	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.894,07</b>
	<b>80</b>	29	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.569,38</b>
	<b>81</b>	26	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.407,03</b>
	<b>82</b>	26	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.407,03</b>
	<b>83</b>	26	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.407,03</b>
	<b>84</b>	26	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.407,03</b>
	<b>85</b>	26	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.407,03</b>
	<b>86</b>	23	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>1.244,68</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)

---

<b>87</b>		43	4,25	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>2.327,01</b>
<b>88</b>		95	2,2	0,95	0,95	1,0	1,0	0,90	<b>2.263,47</b>
<b>89</b>		35	4,25	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>1.730,76</b>
	<b>90</b>	27	4,25	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>1.335,16</b>
	<b>91</b>	32	4,25	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>1.582,41</b>
<b>92</b>		31	4,25	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>1.532,96</b>
<b>93</b>		29	4,25	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>1.434,06</b>

Pertanto la somma complessiva dei canoni annui di locazione di tutte le unità immobiliari (Subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93) è pari ad **€ 23.949,07** a fronte del canone di locazione annuo riconosciuto dalla --- Omissis --- alla --- Omissis --- nel contratto di locazione del 01.06.2017 serie 3T numero 003144 registrato a Cosenza il 22.06.2017 e fissato in **€ 5.000,00**. La somma complessiva dei canoni annui di locazione delle unità immobiliari sublocate alla --- Omissis --- (Subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/90/91) è pari invece a **€ 14.660,82** a fronte del canone di locazione annuo riconosciuto dalla --- Omissis --- all --- Omissis --- nel contratto di sublocazione del 23.10.2017 fissato in **€ 6.000** annui.

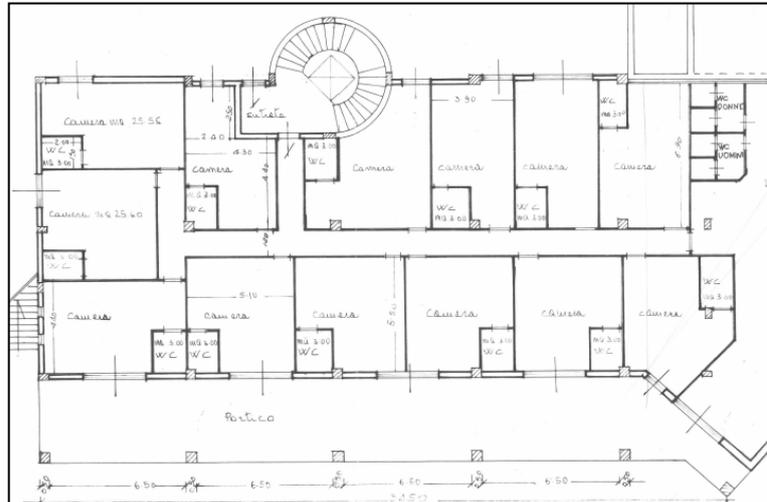
*D) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità degli stessi ed acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Le u.i.u. individuate al fg. 14 p.la 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93, site al piano seminterrato del corpo centrale (B) del complesso residenziale, sono state realizzate in forza della Concessione Edilizia n. 5 rilasciata dal Comune di Bonifati in data 04.05.1988 prot. N. 1241, che prevedeva per tale piano seminterrato un ampio locale destinato a sala polifunzionale e servizi (Pizzeria/Night Club). Con Permesso di costruire n.7 del 26.03.2007 veniva autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato "Primo Livello" per la realizzazione di n. 13 camere e relativi servizi da destinare a "Residence-Albergo" a servizio e miglioramento della ricettività della struttura a condizione che i lavori fossero realizzati in conformità al progetto presentato. Dall'esame degli elaborati progettuali e dal confronto con la situazione planimetrica attuale è emersa una difformità nella distribuzione degli spazi interni e nell'estensione di alcune u.i.u.. In particolare tutte le camere realizzate e i servizi annessi, ad eccezione dei subalterni 91, 92 e 93, risultano avere una diversa conformazione planimetrica per come facilmente desumibile dal confronto tra i seguenti

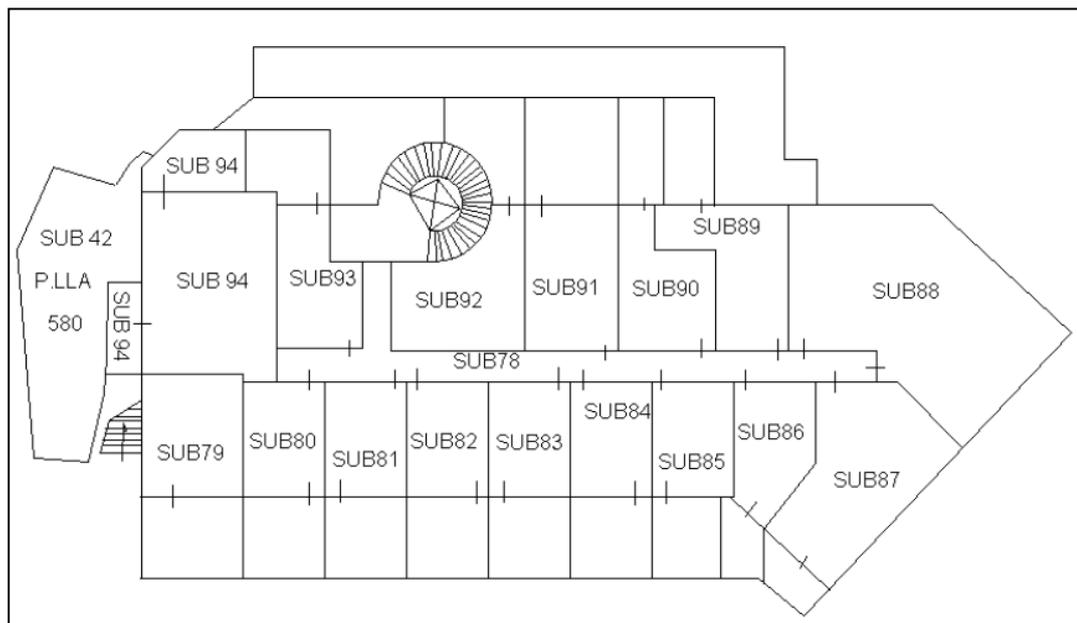
STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

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)

elaborati riportante lo stato di progetto e quello attuale:



Elaborato di progetto approvato con Permesso di Costruire n. 7 del 2017



Elaborato Planimetrico Catastale riferito allo stato attuale.

Tale difformità risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 37 comma 4 che prevede per interventi eseguiti in assenza o in difformità di segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità qualora gli interventi realizzati risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda una sanzione non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. A tale somma si vanno ad aggiungere i

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)

---

compensi tecnici per € 3.250,00 e le spese catastali per € 650,00. Naturalmente la difformità riscontrata implica il rilascio di nuova certificazione di agibilità per le unità in questione, non avendo più valore la precedente certificazione di agibilità del 16.11.2007 prot. N.8795.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dall'UTC del Comune di Bonifati, emerge invece che i terreni di cui alle p.lle **764** e **821**, ancora di proprietà della fallita, risultano avere *Classificazione* "Ambito misto residenziale – servizi con inibizione all'edificazione" e *Vincolo* "Area sottoposta a vincolo ambientale" per come nello stesso riportato e a cui si rimanda per le specifiche di natura urbanistica.

*E) Alla redazione, ove obbligatori, dei certificati energetici.*

Il sottoscritto, a seguito anche dei sopralluoghi effettuati, ha redatto gli attestati di prestazione energetica per tutte le u.i.u. ad eccezione per il Deposito di cui alla p.la 582 sub. 88 Cat. C/2 che non necessita di APE e che alla presente relazione vengono allegati.

*F) A fornire tutti gli elementi indicati nell'art. 173 bis disp. Att. Cpc., ovvero:*

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
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;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
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 inadeguati;
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

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)

---

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;

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;
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;

Risposta ai punti F.1 e F.2.

1. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **79**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 36 mq, totale escluso aree scoperte 29 mq, sup. commerciale mq. 35. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede dal portico di 22 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno dotato di cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 80, a Est con Sub. 94 e a Nord con corte comune.
2. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **80**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq,

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)

---

totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 29. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura e un piccolo ripostiglio ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, a differenza di quanto indicato nella scheda catastale seguente che presenta ancora l'accesso dal corridoio interno, si accede dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno dotato di cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 81, a Est con corridoio in comune Sub 78 e Sub. 94 e a Nord con Sub. 79.

3. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 81**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno dotato di cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 82, a Est con corridoio in comune Sub 78 e a Nord con Sub. 80.
4. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del

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)

---

corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **82**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 83, a Est con corridoio in comune Sub 78 e a Nord con Sub. 81.

5. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.IIa **582** Sub. **83**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 29 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 84, a Est con corridoio in comune Sub 78 e a Nord con Sub. 82.
6. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14**

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)

---

- P.Illa **582** Sub. **84**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 30 mq, totale escluso aree scoperte 25 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 16 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 85, a Est con corridoio in comune Sub 78 e a Nord con Sub. 83.
7. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.Illa **582** Sub. **85**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 28 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 26. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 15 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune, a Sud con Sub. 86, a Est con corridoio in comune Sub 78 e a Nord con Sub. 84.
8. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.Illa **582** Sub. **86**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 26 mq,

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)

---

- totale escluso aree scoperte 24 mq, sup. commerciale mq. 23. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 6 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune e Sub. 87, a Sud con Sub. 87, a Est con corridoio in comune Sub 78 e a Nord con Sub. 85.
9. Appartamento monolocale rivolto ad ovest con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 87**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 46 mq, totale escluso aree scoperte 44 mq, sup. commerciale mq. 43. Il monolocale, attualmente utilizzato come reception per il B&B, è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale, si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 5 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corte comune e particella 583, a Sud con particella 583, a Est con corridoio in comune Sub 78 e Sub. 88 e a Nord con Sub. 86.
10. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 89**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 40 mq, totale escluso aree

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)

---

scoperte 36 mq, sup. commerciale mq. 35. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede solo dal portico di 12 mq (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale seguente), pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corridoio in comune Sub 78 e porzione Sub. 90, a Sud con Sub. 88, a Est con corte comune e a Nord con Sub. 90.

11. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 90**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 28 mq, totale escluso aree scoperte 25 mq, sup. commerciale mq. 27. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 9 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corridoio in comune Sub 78, a Sud con Sub. 89, a Est con corte comune e a Nord con Sub. 91.

12. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 91**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 38 mq, totale escluso aree scoperte 32 mq, sup. commerciale mq. 32. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&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)

---

presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 10 mq (in scheda catastale erroneamente di maggiore estensione), pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corridoio in comune Sub 78, a Sud con Sub. 90, a Est con corte comune e a Nord con Sub. 92.

13. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 92**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 36 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq, sup. commerciale mq. 31. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 14 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corridoio in comune Sub 78, a Sud con Sub. 91, a Est con corte comune e vano scala e a Nord con corridoio in comune Sub 78.
14. Appartamento monolocale rivolto ad est con WC e portico esterno di esclusiva pertinenza, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14 P.IIa 582 Sub. 93**, Z.C. 2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale 32 mq, totale escluso aree scoperte 28 mq, sup. commerciale mq. 29. Il monolocale, attualmente utilizzato come B&B, presenta un piccolo angolo cottura ed è dotato di buone finiture, in particolare la

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)

---

pavimentazione è costituita da mattonelle di granito grigio, le pareti risultano intonacate ad intonaco civile liscio e ben tinteggiate, così come le pareti del WC che risultano rivestite in mattonelle di ceramica per una altezza di mt. 2. Il bagno presenta sanitari di buona fattura, ed è dotato di boiler scaldacqua, così come funzionali sono gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento. A tale monolocale si accede sia dal corridoio interno che dal portico di 14 mq, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e delimitato da muretto esterno e cancelletto metallico, tramite la porta-balcone costituita da un infisso metallico con vetrocamera e persiana in pvc. Confini: ad Ovest con corridoio in comune Sub 78, a Sud con corridoio in comune Sub 78 e vano scala, a Est con corte comune e vano scala e a Nord con Sub. 94.

15. Deposito, ubicato in Bonifati (CS) alla Via Paneduro snc, sito al Piano Seminterrato del corpo centrale di un più ampio complesso residenziale, individuato in Catasto al Fg. **14** P.Illa **582** Sub. **88**, Z.C. 2, Cat. C/2 Classe U, Consistenza 92 mq Dati di superficie mq. 102, sup. commerciale 95 mq. Il locale allo stato si presenta come rustico, privo di pavimentazione, con pareti e soffitto intonacati al rustico, e privo di adeguato impianto elettrico. Confini: ad Ovest con corridoio in comune Sub 78, con Sub. 87 e con p.Illa 583, a Sud con p.Illa 583, a Est con corte comune e a Nord con Sub. 89, con corridoio in comune Sub 78 e con Sub. 87.
16. Terreno sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al C.T. al foglio **14** p.Illa **821** sup. 180 mq, Qualità Seminativo Arborato Irriguo di classe 1. Confini: ad Ovest con p.Illa 820, a Nord con p.Illa 764 e torrente, a Est con p.Illa 68 A Sud con p.Illa 822.
17. Terreno sito in Bonifati loc. Paneduro individuato al C.T. al foglio **14** p.Ille e **764** sup. 1.010 mq, Qualità Seminativo Arborato Irriguo classe 1. Confini: ad Ovest con p.Illa 774, a Nord con p.Illa 313 e torrente, a Est con p.Illa 40 A Sud con p.Illa 821 e torrente.

Risposta al punto F.3

La --- Omissis --- detiene tali immobili in forza dell'atto di Compravendita a rogito Amato Stanislao di Belvedere M.mo del 26.09.2001 rep. 94898 (Nota 1\_16804/21130 della relazione

**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)

---

preliminare), all'epoca individuati al fg. 15 con la p.lla 584 subalterno 2, la cui soppressione, nelle successive variazioni catastali, ha generato gli immobili citati.

Da quanto emerso dai sopralluoghi e dalla documentazione fornita risulta che con contratto di locazione tra la fallita e la --- Omissis --- del 01.06.2017 serie 3T numero 003144 registrato a Cosenza il 22.06.2017, per la durata di anni nove e canone annuale fissato in € 5.000,00 (cinquemila) la --- Omissis --- ha locato alla --- Omissis --- l'u.i.u. di cui al fg. 14 p.lla 582 sub. 77, la cui soppressione ha generato le u.i.u. Fg. 14 P.lla 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93. Attualmente la --- Omissis --- detiene in locazione, per mezzo di tale contratto le sole u.i.u. di cui fg. 14 p.lla 582 subb. 87/88/89/92/93, avendo sublocato alla --- Omissis --- con contratto di sublocazione del 23.10.2017 con durata di anni nove dal 23.10.2017 al 22.10.2026 e per un canone di € 6.000 (seimila) annui, n. 10 appartamenti distinti in Catasto al fg. 14 p.lla 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/90/91.

#### Risposta al punto F.4

- Nell'atto di Compravendita a rogito Amato Stanislao di Belvedere M.mo del 26.09.2001 rep. 94898 (Nota 1 relazione preliminare), emerge che: la società venditrice (Florida srl) si riserva: - la proprietà del locale al piano seminterrato del corpo "C" (part. 583 ex 584/13 attualmente non di proprietà della fallita), distinto catastalmente con il subalterno 13, con relativa corte di pertinenza; - la proprietà di numero cinque posti auto nella zona destinata a parcheggio di fronte al predetto locale subalterno 13, meglio identificati nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A";- il diritto di passaggio sulle strade di accesso al complesso per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, precisando che su dette strade hanno, altresì, il diritto di passaggio i condomini dei residences "don Saverio", "sant'Anna" e "san Francesco".
- Nell'atto pubblico a rogito Amato Stanislao di Belvedere M.mo del 07.06.2007 rep. 111729/27279 e nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Amato Stanislao di Belvedere M.mo del 27.11.2007 rep. 112385/27758 (note 9 e 10 rel. prel.), è riportata la costituzione di vincolo a favore della Regione Calabria per le particelle citate nei suddetti atti e precisamente anche per la 582/27 la cui soppressione genererà dopo altre variazioni gli immobili attualmente di proprietà della fallita. In particolare nelle stesse note è riportato: "premesse: - che la società "--- Omissis ---" è proprietaria di un complesso immobiliare, adibito ad attività di residence turistico alberghiero, ubicato nel Comune di Bonifati (CS), località Paneduro, facente parte di un

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)

---

complesso residenziale, avente accesso dalla strada ss 18, costituito da tre corpi di fabbrica collegati distinti con le lettere "A" e "B", denominati "residence Florida" e "C", denominato "condominio don Saverio". E precisamente, -- del corpo "A", denominato "residence Florida": a) unità, con annesso portico, posto al piano seminterrato, distinta catastalmente con il subalterno 1 (uno), destinato a sala banchetti, confinante con area di corte distinta con il subalterno 9 da più lati, con scala di accesso al sovrastante piano terra, con area di corte distinta con il subalterno 16 e con portico che collega i corpi di fabbrica "A" e "B". In catasto al foglio 14, particelle graffate 580 subalterno 2 e 584 subalterno 1 – via Paneduro piano s1 z.c. 2 categ. c/2 cl. u mq. 568 r.c. euro 909,38; b) unità destinata a residence posto al piano terra, distinta catastalmente con il subalterno 20 (venti), con annessi portico e terrazzo, confinante con area di corte distinta con il subalterno 9 da più lati e con scala di accesso. In catasto al foglio 14, particella 581 subalterno 20 – via Paneduro piano t z.c. 2 categ. d/10 r.c. euro 12.600,00; c) unità destinata a residence posta ai piani primo, secondo e terzo, distinta catastalmente con il subalterno 21 (ventuno), con annessi portico e terrazzo, confinante con area di corte distinta con il subalterno 9 da più lati e con scala di accesso. In catasto al foglio 14, particella 581 subalterno 21 - via Paneduro piano 1-2-3 z.c. 2 categ. d/10 r.c. euro 19.800,00; -- del corpo "B", denominato "residence Florida": a) **unità destinata ad albergo al piano terra e primo, distinta catastalmente con il subalterno 27** ed appartamento ad uso ufficio distinto catastalmente con il subalterno 1, confinanti, nell'insieme, con terrazzo condominiale da due lati e portico condominiale dai restanti due lati. **In catasto al foglio 14, particella 582, subalterni: 27** - via Paneduro piano t-1 z.c. 2 categ. d/2 r.c. euro 14.181,00 e 1 - via Paneduro piano t z.c. 2 categ. a/10 cl. u vani 6,5 r.c. euro 503,55; b) unità destinata ad albergo ai piani primo, secondo e terzo, distinta catastalmente con il subalterno 28, confinante, nell'insieme, con corridoio comune, con sottostanti terrazzi condominiali e con pertinenza subalterno 580. In catasto al foglio 14, particella 582, subalterno 28 - via Paneduro piano 1-2-3 z.c. 2 categ. d/10 r.c. euro 17.160,00; - che in attuazione del programma operativo regionale - por 2000 - 2006 - asse iv - sistemi locali di sviluppo misura: 4,4 - reti e sistemi locali di offerta turistica azione 4.4.a - progetti integrati di qualificazione della ricettività turistica esistente; tipologia 4.4.a.1. e del bando di concorso dell'1.6.2002, la società "--- Omissis ---" ha presentato presso la regione Calabria, dipartimento attività produttive, settore ricettività turistica, un progetto per la realizzazione di opere relative alla

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)

---

trasformazione e arredamento di fabbricati in residence turistico alberghiero; - che la regione Calabria – dipartimento attività produttive settore ricettività turistica con decreto del dirigente dell'8 aprile 2004, prot. n. 07, iscritto nel registro dei decreti dei dirigenti della Regione Calabria al n. 4417 in data 20 aprile 2004, ha accolto il progetto di cui all'istanza richiedendo atto unilaterale d'obbligo per vincolo di destinazione d'uso turistico/alberghiero per un periodo di tempo non inferiore a 15 (quindici) anni con decorrenza dalla data di avvenuto collaudo finale; - che la società "--- Omissis ---", intende sottoporre a vincolo di destinazione d'uso turistico-alberghiero le unità sopra descritte, per un periodo di tempo non inferiore a 15 (quindici) anni con decorrenza dalla data di avvenuto collaudo finale. Tutto ciò premesso la società "--- Omissis ---" ha dichiarato di obbligarsi, come in effetti si è obbligata, a che il complesso immobiliare descritto in premessa sia sottoposto a vincolo di destinazione d'uso turistico-alberghiero per un periodo di tempo non inferiore ad anni 15 (quindici) a decorrere dalla data di avvenuto collaudo finale.

- Sull'immobile attualmente distinto con la p.lla **583** (in cui non sono presenti u.i.u. di proprietà della fallita) risultano i seguenti vincoli di diversa natura: i proprietari hanno diritto di usufruire della piscina e della zona di praticabilità, con impegno a corrispondere tutte le spese relative sulla scorta della tabella millesimale, e con il diritto ad un posto auto scoperto nelle aree comuni adibite a parcheggio. -sull'area di corte distinta con il subalterno 16 ricade la cabina Enel con le relative servitù di accesso e di passaggio di cavi in entrata ed in uscita e del personale per la sua manutenzione; - nelle aree di corte distinte con i subalterni 9 e 16 ricadono le zone destinate a parcheggio, risultando di pertinenza delle unità facenti parte del corpo "C", i posti auto distinti con i numeri 12, 13, 15, 16, 14, 5, 20, 21, 22, 4, 3, 11, 10, 9, 2 e 17; - l'area in cui insiste il complesso è stata oggetto di convenzione di lottizzazione con il comune di Bonifati, giusta contratto sottoscritto in data 26 febbraio 1987 e di convenzione con l'ente Ferrovia dello Stato - compartimento di Reggio Calabria, relativamente alla rete fognante, giusta contratto sottoscritto in data 5 maggio 1989, con pagamento dei canoni successivi a carico, pro quota, del complesso".
- Sull'immobile attualmente distinto con la p.lla **582** (in cui sono presenti le u.i.u. di proprietà della fallita) risultano i seguenti vincoli di diversa natura: i proprietari hanno il diritto di usufruire della piscina e della zona di praticabilità, con impegno della stessa a corrispondere tutte le spese relative sulla scorta della tabella millesimale che verrà

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)

---

allegata al regolamento di condominio, e con il diritto ad un posto auto scoperto che sarà individuato nel redigendo regolamento di condominio. - sull'area di corte distinta con il subalterno 16 ricade la cabina Enel con le relative servitù di accesso e di passaggio di cavi in entrata ed in uscita e del personale per la sua manutenzione; - l'area in cui insiste il complesso è stata oggetto di convenzione di lottizzazione con il comune di Bonifati, giusta contratto sottoscritto in data 26 febbraio 1987 e di convenzione con l'ente Ferrovia dello Stato - compartimento di Reggio Calabria, relativamente alla rete fognante, giusta contratto sottoscritto in data 5 maggio 1989, con pagamento dei canoni successivi a carico, pro quota, del complesso. Sussiste concessione Anas per un accesso carrabile.

- Sull'immobile attualmente distinto con la p.lla **581/580** (in cui non sono presenti u.i.u. di proprietà della fallita) risultano i seguenti vincoli di diversa natura: il corridoio censito in catasto al foglio 14 particella 581 sub 41 è bene comune non censibile ai subalterni 32, 33 e 34; - il corridoio censito in catasto al foglio 14 particella 581 sub 40 è bene comune non censibile a tutto il fabbricato; - il corridoio censito in catasto al foglio 14 particella 581 sub 51 è bene comune non censibile ai subalterni 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50. E' facoltà dei proprietari del piano terzo di procedere, a propria cura e spese, alla sopraelevazione delle soffitte ed alla ricostruzione del relativo tetto di copertura, se le autorità competenti lo dovessero consentire, senza nulla dover corrispondere agli altri comproprietari del fabbricato; -le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'attuale tetto e di quello eventualmente ricostruito, comprese le gronde ed i discendenti, saranno sopportate per un terzo dai proprietari dell'ultimo piano e per i due terzi dai proprietari degli immobili sottostanti; - è facoltà della società --- Omissis --- e/o dei suoi aventi causa di installare a propria cura e spese una antenna centralizzata. I proprietari hanno il diritto di usufruire della piscina e della zona di praticabilità, con impegno della stessa a corrispondere tutte le spese relative sulla scorta della tabella millesimale che verrà allegata al regolamento di condominio, e con il diritto ad un posto auto scoperto che sarà individuato nel redigendo regolamento di condominio. - sull'area di corte distinta con il subalterno 16 ricade la cabina Enel con le relative servitù di accesso e di passaggio di cavi in entrata ed in uscita e del personale per la sua manutenzione; - l'area in cui insiste il complesso è stata oggetto di convenzione di lottizzazione con il comune di Bonifati, giusta contratto sottoscritto in data 26 febbraio 1987 e di convenzione con l'ente Ferrovia dello Stato - compartimento

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)

---

- di Reggio Calabria, relativamente alla rete fognante, giusta contratto sottoscritto in data 5 maggio 1989, con pagamento dei canoni successivi a carico, pro quota, del complesso. Sussiste concessione Anas per un accesso carrabile.
- Con Scrittura privata del 27.11.2007 rep. Nn. 112385/27758 (nota 10 rel. prel.) con sottoscrizione autenticata dal Notaio Amato Stanislao da Belvedere M.mo (CS) la --- Omissis --- ha costituito sulla u.i.u. fg 14 p.lla 582 sub 27 (dalle cui soppressione e variazioni successive sono scaturite le attuali u.i.u. di proprietà) vincolo di destinazione di uso turistico-alberghiero a favore della Regione Calabria con sede in Catanzaro C.F. 80002770792 per un periodo di tempo non inferiore a 15 anni a decorrere dalla data di avvenuto collaudo finale per le unità immobiliari tuttora di proprietà della fallita.
  - Con Atto notarile pubblico del 21.07.2011 a rogito Notaio Amato Stanislao di Belvedere M.mo (CS) rep. nn. 117294/31442 (nota 32 rel. prel.) la --- Omissis --- costituiva ipoteca volontaria in favore della Regione Calabria con sede in Catanzaro C.F. 80002770792 sulle u.i.u. individuate al fg. 14 p.lla 582 32/33/34/62/70/71/72/73 dalla cui soppressione e variazione sono scaturite le u.i.u. attualmente di proprietà della fallita.
  - Sui terreni di cui al fg. 14 p.lle **762** e **1080** con atto amministrativo del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 23.12.2016 rep 18/2016 di cui alla nota 66, si decretava la delimitazione del pubblico demanio marittimo delle proprietà private e in particolare sui terreni di cui al fg. **14** p.lla **762** ed ente urbano di cui al fg. **14** p.lla **1080**, contro la --- Omissis ---. E' utile precisare che la --- Omissis --- ha acquistato con atto di permuta la p.lla 762 (vedi nota 8 rel. prel.) che ha a sua volta ceduto alla --- Omissis --- di Rende in data 22.10.2010 (vedi nota 26 rel. prel.) e pertanto alla data della decretazione della delimitazione del pubblico demanio non ne deteneva più la titolarità. Così come la p.lla 1080, attuale Ente Urbano, e per come risulta dalla visura storica estratta, non è mai stata nelle disponibilità della --- Omissis ---.
  - Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dall'UTC del Comune di Bonifati, emerge invece che i terreni di cui alle p.lle **764** e **821**, ancora di proprietà della fallita, risultano avere *Classificazione* "Ambito misto residenziale – servizi con inibizione all'edificazione" e *Vincolo* "Area sottoposta a vincolo ambientale"

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

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

---

per come nello stesso riportato e a cui si rimanda per le specifiche di natura urbanistica.

Risposta al punto F.5

- Con Atto giudiziario del Tribunale di Paola (CS) del 31.07.2019 rep. nn. 1024/2014, (nota 67 rel. prel.) contro la --- Omissis --- veniva emesso Decreto di Sequestro Conservativo sugli immobili attualmente di proprietà della fallita a favore della società --- Omissis --- srl con sede in Rende (CS) c.f. 02050800784.
- Con atto del 11.03.2022 rep.nn. 4172/3422 (nota 69 rel. prel.) contro la --- Omissis --- veniva apposta a favore della Agenzie delle Entrate – Riscossione con sede in Roma Via XXIV Maggio Pal. K2000 – Cosenza ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da 0420 Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo su tutte le u.i.u. di proprietà della fallita.

Risposte ai punti F.6 e F.7

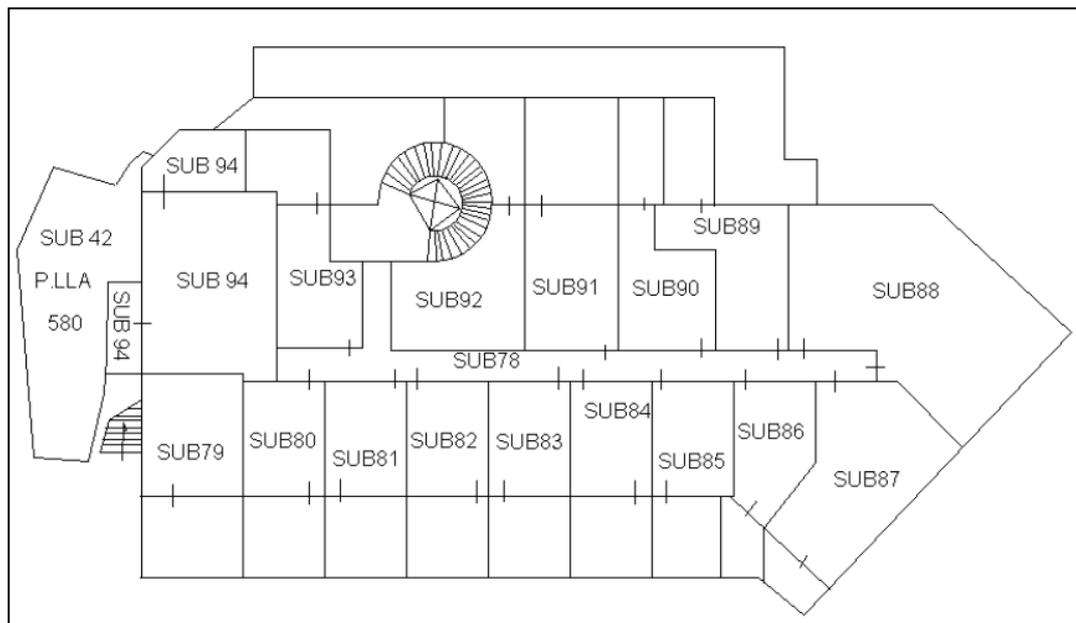
Le u.i.u. individuate al fg. 14 p.lla 582 subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93, site al piano seminterrato del corpo centrale (B) del complesso residenziale, sono state realizzate in forza della Concessione Edilizia n. 5 rilasciata dal Comune di Bonifati in data 04.05.1988 prot. N. 1241, che prevedeva per tale piano seminterrato un ampio locale destinato a sala polifunzionale e servizi (Pizzeria/Night Club). Con Permesso di costruire n.7 del 26.03.2007 veniva autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato "Primo Livello" per la realizzazione di n. 13 camere e relativi servizi da destinare a "Residence-Albergo" a servizio e miglioramento della ricettività della struttura a condizione che i lavori fossero realizzati in conformità al progetto presentato. Dall'esame degli elaborati progettuali e dal confronto con la situazione planimetrica attuale è emersa una difformità nella distribuzione degli spazi interni e nell'estensione di alcune u.i.u.. In particolare tutte le camere realizzate e i servizi annessi, ad eccezione dei subalterni 91, 92 e 93, risultano avere una diversa conformazione planimetrica per come facilmente desumibile dal confronto tra i seguenti elaborati riportante lo stato di progetto e quello attuale:

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)



Elaborato di progetto approvato con Permesso di Costruire n. 7 del 2017



Elaborato Planimetrico Catastale riferito allo stato attuale.

Tale difformità risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 37 comma 4 che prevede per interventi eseguiti in assenza o in difformità di segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità qualora gli interventi realizzati risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda una sanzione non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. A tale somma si vanno ad aggiungere i compensi tecnici per € 3.250,00 e le spese catastali per € 650,00. Naturalmente la difformità

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)

---

riscontrata implica il rilascio di nuova certificazione di agibilità per le unità in questione, non avendo più valore la precedente certificazione di agibilità del 16.11.2007 prot. N.8795.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. si presenta completa. La documentazione catastale è stata acquisita telematicamente tramite il portale <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>; in particolare sono state estratte planimetrie catastali, estratti di mappa, elaborati planimetrici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dall'UTC del Comune di Bonifati, emerge invece che i terreni di cui alle p.lle **764** e **821**, ancora di proprietà della fallita, risultano avere *Classificazione* "Ambito misto residenziale – servizi con inibizione all'edificazione" e *Vincolo* "Area sottoposta a vincolo ambientale" per come nello stesso riportato e a cui si rimanda per le specifiche di natura urbanistica.

#### Risposta al punto F.8

I terreni di proprietà della fallita, ovvero p.lle 764 e 821 del fg. 14, allo stato sono apparentemente occupati da marciapiede e sedime stradale e sugli stessi non risultano censi, livelli o usi civici. L'apposizione del vincolo demaniale avvenuto con atto amministrativo del 23.12.2016 rep. 18/2016 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti Direzione Marittima di Reggio Calabria (Nota 66 rel. prel.) riguarda i terreni di cui al fg. 14 p.lle **762** e **1080** avvenuta con atto amministrativo del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 23.12.2016 rep 18/2016 di cui alla nota 66, e con cui si decretava la delimitazione del pubblico demanio marittimo delle proprietà private e in particolare sui terreni di cui al fg. 14 p.lle **762** ed ente urbano di cui al fg. **14** p.lle **1080**, contro la --- Omissis --- . E' utile precisare che la --- Omissis --- ha acquistato con atto di permuta la p.lle 762 (vedi nota 8) che ha a sua volta ceduto alla --- Omissis --- di Rende in data 22.10.2010 (vedi nota 26) e pertanto alla data della decretazione della delimitazione del pubblico demanio non ne deteneva più la titolarità. Così come la p.lle 1080, attuale Ente Urbano, e per come risulta dalla visura storica estratta, non è mai stata nelle disponibilità della --- Omissis ---.

#### Risposta al punto F.9

Con nota a mezzo pec del 04.08.2022 il sottoscritto richiedeva all'Avv. Contatore, Amministratore pro tempore del Condominio Florida, l'esistenza e la natura di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente; o l'esistenza di formalità,

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)

---

vincoli e oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre che informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione o di eventuali spese straordinarie già deliberate dal condominio 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 ciò che concerne le servitù di passaggio su aree condominiali si rimanda a quanto specificato nell'atto di acquisto delle u.i.u. in esame a rogito Amato Stanislao di Belvedere M.mo del 26.09.2001 rep. 94898 di cui alla nota 1 della relazione preliminare alla stima.

Dalle tabelle di riparto del bilancio di previsione 2022-2023 a firma Amministratore Avv. Contatore, invece, per i 90,05/1000 a carico della --- Omissis --- relativi a tutti gli immobili del piano seminterrato (primo livello), risulta un residuo consuntivo a carico della fallita relativo alle annualità precedenti pari ad € 6.753,57 che si va ad aggiungere alla quota dovuta e prevista nel bilancio di previsione 2022-2023 aggiornato con delibera assembleare del 23.07.2022 e pari ad € 2.648,93 (quota complessiva base per ogni nuova annualità). Pertanto, salvo diversi bilanci approvati e redatti nell'assemblea ultima, risulta a carico della fallita un passivo complessivo per oneri condominiali di € 9.412,50.

### **Stima degli immobili.**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel Comune di Bonifati, provincia di Cosenza e più precisamente nella fraz. di Cittadella del Capo in un complesso residenziale prospiciente la S.S. 18. Il Comune di Bonifati, posto ad una quota di 425 m s.l.m. comprende la frazione litoranea di Cittadella del Capo che si estende sulla fascia tirrenica e comprende anche la contrada Paneduro dove hanno sede gli immobili. In particolare gli stessi si trovano nella parte bassa del comune che dista dal centro storico circa 7,20 km, mentre il complesso residenziale dista circa 2 km dalla stazione ferroviaria e 300 m dalla spiaggia che offre servizi per i turisti tramite la presenza di lidi attrezzati e strutture ricettive. Gli immobili oggetto di stima, cui si accede tramite rampa e vialetto accessibile solo ai residenti, si trovano al piano seminterrato (primo livello) del corpo centrale B di tre fabbricati che costituiscono l'intero complesso residenziale che è dotato anche di una piscina condominiale ad uso esclusivo dei condomini. La zona non possiede negozi al dettaglio, farmacie e centri commerciali, l'unico esercizio vicino è un supermercato; per il resto gli abitanti si spostano nei vicini centri di Sanginetto e di Cittadella del Capo. A pochi chilometri a sud si trova il Porto Turistico di Cetraro, così come a circa 25 Km lo scalo ferroviario di Paola, mentre,

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)

---

sempre a sud, è possibile intercettare l'Autostrada Mediterranea A2 presso lo svincolo di Falerna posto a circa 80 km, mentre a Nord presso lo svincolo di Lagonegro posto a circa 90 Km. L'aeroporto Internazionale di Lamezia Terme è situato a sud a circa 90 Km.

Per la descrizione degli immobili si rimanda al paragrafo sopra riportato.

Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, 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 un eventuale fitto dell'immobile in questione, al saggio di capitalizzazione. Dalla media aritmetica tra il valore

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)

---

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.

- *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

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione, è utile precisare che benché utilizzati attualmente come affittacamere e B&B le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano avere destinazione catastale di appartamenti per civile abitazione avendo

**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)

---

tutte categoria A/3 Classe 2, Consistenza 1,5 vani, ad eccezione del sub. 88 destinato a deposito e di categoria C/2 Classe U. Pertanto nella valutazione del valore di mercato si prenderanno in esame abitazioni e depositi di tali categorie. Il sottoscritto 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 Suburbana/Zone Marine per abitazioni di tipo civile e depositi/magazzini con stato conservativo normale, coerentemente con lo stato di manutenzione e finitura delle unità immobiliari per come in precedenza descritto. Dal confronto con i valori ottenuti dalle fonti indirette si è desunto il valore di mercato al 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 al mq di ogni singola unità in esame.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che per le abitazioni di tipo civile si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento tra quello minimo e massimo rispettivamente di €/mq pari a 1.000 e 1.400, il valore medio pari a €/mq 1.200, come per il deposito per cui tra i valori minimo e massimo di €/mq 380 e 510 si è assunto il valore medio €/mq 445.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BONIFATI

Fascia/zona: Suburbana/ZONE MARINE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

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	1000	1400	L	3,6	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	455	620	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,8	5,7	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)

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BONIFATI

Fascia/zona: Suburbana/ZONE MARINE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

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	380	510	L	1,9	2,5	L
Negozi	NORMALE	670	850	L	4,4	5,7	L

Nella tabella successiva sono riportate le caratteristiche di ogni singola unità immobiliare il cui valore di mercato è oggetto di valutazione, distinguendo tra le unità ancora locate alla --- Omissis --- in rosso da quelle sublocate alla --- Omissis --- in blu e riportando per ciascuna unità le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche del bene, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato  $V_s$  delle stesse per come riportato nell'ultima colonna. Si precisa che per le unità individuate con i subb. 79/80/81/82/83/84/85/86/87, avendo esse migliori panoramicità e caratteristiche posizionali rispetto alle restanti in quanto orientate ad ovest e prospicienti il mare, si è proceduto ad una maggiorazione dei coefficienti correttivi per come nella tabella riportato.

		A	B					C	AxBxCx12
Sub.	Sub.	Superficie	Valori	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Caratt.	Coeff.	Valore di Mercato
---	TM	Comm.	OMI	Estr.	Intr.	Prod.	Tecnol.	Correttivo	$V_s$ (€)
Omissis ---	House	(mq)	(€/mq)	Pos.	Pos.			(AxB)	(AxBxC)
	<b>79</b>	35	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>44.520,00</b>
	<b>80</b>	29	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>36.888,00</b>
	<b>81</b>	26	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>33.072,00</b>
	<b>82</b>	26	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>33.072,00</b>
	<b>83</b>	26	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>33.072,00</b>
	<b>84</b>	26	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>33.072,00</b>
	<b>85</b>	26	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>33.072,00</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)

---

	<b>86</b>	23	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>29.256,00</b>
<b>87</b>		43	1.200	1,01	1,03	1,0	1,02	1,06	<b>54.696,00</b>
<b>88</b>		95	445	0,95	0,95	1,0	1,0	0,90	<b>38.047,50</b>
<b>89</b>		35	1.200	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>40.740,00</b>
	<b>90</b>	27	1.200	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>31.428,00</b>
	<b>91</b>	32	1.200	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>37.248,00</b>
<b>92</b>		31	1.200	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>36.084,00</b>
<b>93</b>		29	1.200	0,98	0,97	1,0	1,02	0,97	<b>33.756,00</b>

- *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. Trattandosi di locali a destinazione A3 e C2 utilizzabili come appartamento e deposito, da un'attenta analisi dei canoni di locazione dell'ambito urbano in cui è ubicata l'unità in oggetto, per locali 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 per ciascuna u.i.u.. Da questo bisogna detrarre l'ammontare delle spese di gestione che sul proprietario gravano e relative nella fattispecie a spese di manutenzione straordinaria, alee per sfitti ed inesigibilità, aliquote per imposte e tasse erariali e comunali, oneri condominiali, etc. Per l'utilizzo cui gli immobili sono destinati, tali spese possono essere ragionevolmente individuate nella misura del 20% del reddito annuo lordo.

Pertanto il reddito annuo netto risulta pari a:

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

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;

**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 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:

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

La differenza tra il valore così ottenuto e quello determinato attraverso la stima sintetica di cui al punto precedente risulta pressoché confrontabile e coerente con il valore che si ottiene dalla media aritmetica dei risultati prodotti da entrambi i criteri; tutto ciò conferma in modo oggettivo la coerente e corretta applicazione di entrambi i metodi di stima.

Sub.	Sub.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Valore di Mercato
---	TM	Superficie	Reddito	Reddito	Saggio	Loc.	Posiz.	Caratt.	Caratt.	Saggio	Valore di
Om	House	Comm.	Annuo	Annuo	Interm.	Imm.	Imm.	Prod.	Tecnol.	Definit.	Mercato
sis ---		(mq)	Lordo	Netto						(D+E+F+G+H)	<b>V<sub>c</sub></b>
			(€)	(Bx0,8)							(C/I*100)
				(€)							(€)
	<b>79</b>	35	1.785,0	1.428,0	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>37.678,10</b>
	<b>80</b>	29	1.479,0	1.183,2	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>31.219,00</b>
	<b>81</b>	26	1.326,0	1.060,8	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>27.989,45</b>
	<b>82</b>	26	1.326,0	1.060,8	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>27.989,45</b>
	<b>83</b>	26	1.326,0	1.060,8	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>27.989,45</b>
	<b>84</b>	26	1.326,0	1.060,8	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>27.989,45</b>
	<b>85</b>	26	1.326,0	1.060,8	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>27.989,45</b>
	<b>86</b>	23	1.173,0	938,40	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>24.759,89</b>
	<b>87</b>	43	2.193,0	1.174,4	3,85	-0,01	-0,03	0	-0,02	3,79	<b>46.290,24</b>
	<b>88</b>	95	2.508,0	2.006,4	3,85	+0,05	+0,05	0	0	3,95	<b>50.794,94</b>
	<b>89</b>	35	1.785,0	1.428,0	3,85	+0,02	+0,03	0	-0,02	3,88	<b>36.804,12</b>
	<b>90</b>	27	1.377,0	1.101,6	3,85	+0,02	+0,03	0	-0,02	3,88	<b>28.391,75</b>
	<b>91</b>	32	1.632,0	1.305,6	3,85	+0,02	+0,03	0	-0,02	3,88	<b>33.649,48</b>
	<b>92</b>	31	1.581,0	1.264,8	3,85	+0,02	+0,03	0	-0,02	3,88	<b>32.597,94</b>
	<b>93</b>	29	1.479,0	1.183,2	3,85	+0,02	+0,03	0	-0,02	3,88	<b>30.494,85</b>

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

Il valore teorico delle unità 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 per come sopra indicato (per il deposito sub. 88 vengono detratti anche i costi per la necessaria manutenzione straordinaria dato che i valori desunti dall'analisi di mercato fanno riferimento a magazzini in stato normale; tali costi sono stati valutati dal perito a corpo pari ad € 18.000; per i subb. 89/90/91 vengono detratti € 500 ciascuno per adeguamento planimetrie catastali):

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

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

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

Sub. --- Omis sis ---	Sub. TM House	Superficie 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 (+ spese. subb. 88- 89-90-91)	<b>Valore di Mercato</b>
	<b>79</b>	35	44.520,00	37.678,10	41.099,05	755,33	<b>40.343,72</b>
	<b>80</b>	29	36.888,00	31.219,00	34.053,50	755,33	<b>33.298,17</b>
	<b>81</b>	26	33.072,00	27.989,45	30.530,72	755,33	<b>29.775,39</b>
	<b>82</b>	26	33.072,00	27.989,45	30.530,72	755,33	<b>29.775,39</b>
	<b>83</b>	26	33.072,00	27.989,45	30.530,72	755,33	<b>29.775,39</b>
	<b>84</b>	26	33.072,00	27.989,45	30.530,72	755,33	<b>29.775,39</b>
	<b>85</b>	26	33.072,00	27.989,45	30.530,72	755,33	<b>29.775,39</b>
	<b>86</b>	23	29.256,00	24.759,89	27.007,95	755,33	<b>26.252,62</b>
<b>87</b>		43	54.696,00	46.290,24	50.493,12	755,33	<b>49.737,79</b>
<b>88</b>		95	38.047,50	50.794,94	44.421,22	18.755,33	<b>24.910,56</b>
<b>89</b>		35	40.740,00	36.804,12	38.772,06	1.255,33	<b>37.516,73</b>
	<b>90</b>	27	31.428,00	28.391,75	29.909,88	1.255,33	<b>28.654,55</b>
	<b>91</b>	32	37.248,00	33.649,48	35.448,74	500	<b>34.948,74</b>
<b>92</b>		31	36.084,00	32.597,94	34.340,97	-	<b>34.340,97</b>
<b>93</b>		29	33.756,00	30.494,85	32.125,42	-	<b>32.125,42</b>

**Valore di mercato terreni.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dall'UTC del Comune di Bonifati, emerge che i terreni di cui alle p.lle **764** e **821**, di proprietà della fallita, risultano avere *Classificazione* "Ambito misto residenziale – servizi con inibizione all'edificazione" e *Vincolo* "Area sottoposta a vincolo ambientale" per come nello stesso riportato e a cui si rimanda per le specifiche di natura urbanistica. Inoltre, i terreni di proprietà della fallita, ovvero p.lle 764 e 821 del fg. 14, allo stato sono apparentemente occupati da marciapiede e sedime stradale e sugli stessi non risultano censi, livelli o usi civici. Per tutte queste ragioni, trattandosi inoltre di reliquati derivanti dal frazionamento di precedenti particelle di più ampia estensione, il sottoscritto ritiene di attribuire agli stessi terreni alcun valore.

G) *A verificare la documentazione a corredo della vendibilità dei singoli beni.*

La documentazione a corredo della vendibilità dei beni risulta conforme. I beni risultano univocamente individuati nel N.C.E.U. e nel N.C.T. e per le u.i.u. risultano presenti in banca dati le planimetrie catastali che risultano conformi alla situazione reale.

Fanno eccezione i subb. 89/90/91 le cui planimetrie catastali risultano difformi (in particolare i portici di esclusiva pertinenza) rispetto alla situazione reale; pertanto ai fini della vendita è necessario procedere al loro adeguamento per un costo relativo ad ogni u.i.u. pari a € 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)

---

comprese le spese catastali.

Si precisa infine che tutti i subalterni, ad eccezione dei subb. 91/92/93 risultano avere conformazione planimetrica diversa da quella autorizzata nel Permesso di Costruire 7/2007 e pertanto, per come indicato in relazione, è necessario procedere alla loro sanatoria.

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono allegati alla presente relazione, debitamente protocollati.

**Conclusioni.**

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

Cetraro 29.08.2022



Il Tecnico  
Dott. Ing. Fabio Angilica

A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Angilica". The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the printed name.