

**TRIBUNALE di COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n°17/2020 R.G.E.I.**

**APORTI S.r.l. (ex UNICREDIT S.p.a.)**

**c/o**

**Stima Immobili siti in Rende (CS) alla Via Spagna n°50  
in località C/da Cutura.**

**RAPPORTO PERITALE**

**II C.T.U.**

**Ing. Gianfranco CHIAPPETTA**



# Relazione

## ➤ **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Gianfranco CHIAPPETTA, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°17/2020 promossa dalla società APORTI S.r.l. (ex UNICREDIT S.p.a.) nei confronti della Società

conferito dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe SICILIA in data 23.11.2022 con giuramento in forma telematica tenutosi il 23.11.2022, per la valutazione di sette unità immobiliari ubicate in un fabbricato sito alla Via Spagna n°50 in località C/da Cutura nel Comune di Rende (CS), ha proceduto ai sopralluoghi (All.1-1.1-1.2-1.3-1.4), previo comunicazioni PEC(All.2-2.1-2.2-2.3-2.4) con il custode nominato Avv. Francesco CANINO, rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

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

## ➤ **Verifica documentazione in atti.**

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

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

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutata in quanto questi è una società e pertanto una persona giuridica.

➤ **Identificazione Immobili oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare senza alcuna difficoltà i beni oggetto di causa che sono siti in un immobile edificato alla Via Spagna n°50 in località C/da Cutura nel Comune di Rende (CS).

➤ **Descrizione degli immobili pignorati**

Il giorno 12 Dicembre 2022 alle ore 9:30 lo scrivente, previa comunicazione P.E.C. (All.2) da parte del Custode nominato Avv. Francesco CANINO, con la presenza dello stesso Custode, si è recato sui luoghi per cui è causa senza poter eseguire l'inizio delle operazioni peritali a causa della richiesta di rinvio, da parte dell'amministratore della società esecutata, pervenuta per le vie brevi al Custode nominato dal G.E..

Si è proceduto a chiusura del verbale (All.1) alle ore 10:41.

Il giorno 19 Dicembre 2022 alle ore 9:30, previa comunicazione a mezzo P.E.C. (All.2.1) da parte del Custode, lo scrivente, con la presenza del Custode Avv. Francesco CANINO, dava inizio alle operazioni procedendo al rilievo architettonico e fotografico dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.IIa 617-Sub.26, occupato e in uso dalla società

Si è proceduto a chiusura del verbale (All.1.1) alle ore 11:54.

Il giorno 20 Dicembre 2022 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo P.E.C. (All.2.2) da parte del Custode Avv. Francesco CANINO, lo scrivente, con la presenza del Custode succitato, non ha potuto proseguire le operazioni peritali a causa dell'assenza della parte esecutata (All.1.2).

Si è proceduto a chiusura del verbale (All.1.2) alle ore 11:00.

Il giorno 29 Dicembre 2022 alle ore 9:00, previa comunicazione a mezzo P.E.C. (All.2.3) da parte del Custode, presenti sui luoghi di causa oltre lo scrivente, il Sig.

REDDAMT in qualità di amministratore della società esecutata, il Sig. MASSARUO

dità de legale rappresentante

occupante l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub.34 nonchè l'Avv. ~~FRANCESCO~~ in qualità di difensore legale del Sig. Alessandro

Durante il sopralluogo si è proceduto a rilievo diretto geometrico e fotografico dell'immobile succitato e dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub.29 occupato dalla società

Si è proceduto a chiusura del verbale (All.1.3) alle ore 12:50 siti.

Il giorno 3 Gennaio 2023 alle ore 9:00, previa comunicazione a mezzo P.E.C. (all.2.4) del Custode nominato, presenti sui luoghi per cui è causa oltre lo scrivente e il Custode Avv. Francesco CANINO, il Sig. in qualità di amministratore della società eseguita.

Durante il sopralluogo si è proceduto a rilievo diretto geometrico e fotografico degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub 28-29-10 e 30.

I Sub. 28 e 29 e 10 (Lastrico solare) sono in uso e nella disponibilità della società eseguita, il Sub. 30 risulta occupato dalla società

Si è proceduto a chiusura del verbale (All.1.4) alle ore 12:10.

Le unità immobiliari oggetto di causa sono site in un fabbricato edificato nella zona industriale di Rende e precisamente alla località C/da Cutura con destinazione Commerciale, produttiva e ad uso uffici.

L'edificio si sviluppa per quattro piani complessivamente di cui uno seminterrato e tre fuori terra (Foto n°1-2), realizzato con strutture portanti (travi e pilastri) in c.a. e solai latero cementizi del tipo predalles, la copertura è costituita in parte da delle capriate in ferro con manto in lamiera coibentata e in parte con solaio latero cementizio tipo predalles.

All'interno dell'edificio vi si accede attraverso degli accessi carrabili che portano in due

distinte corti condominiali poste ai piani terra e seminterrato (Foto n°1-3-4).

I collegamenti verticali tra i vari piani della struttura sono costituiti da quattro vani scala denominati A-B-C-D forniti ognuno di proprio ascensore.

L'edificio risulta edificato tra gli anni 2006 e 2012.

Le unità immobiliari oggetto di causa, all'atto dei sopralluoghi, sono costituite da un laboratorio e da un garage posti a piano seminterrato, un locale adibito ad attività ginnico - sportiva posto a piano terra, tre locali uso ufficio posti al piano secondo ed infine il lastrico solare posto al piano copertura.

### **1) Locale Garage a Piano Seminterrato (NCEU Fg.29 – P.Ile 617– Sub.29)**

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dal locale garage posto al piano seminterrato e risulta occupata ed in uso dalla società

con contratto di locazione stipulato in data 29.10.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 5.11.2021 al (All. 27a).

Il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in data successiva al pignoramento.

Il locale Garage ha affacci sui lati Nord, Est ed Ovest e confina a Sud con la particella della stessa proprietà identificata come Sub.30, ad Ovest con le particelle di altra proprietà identificate come Sub.12-13 e 14, a Nord con la corte condominiale (Sub.19) e ad Est con i sub di altra proprietà Sub.31, la corte condominiale (Sub.20) e i vani scala B e C.

Si accede da piano seminterrato attraverso un ingresso carrabile (Foto n°5) che affaccia su di una corte ad uso comune (Foto n°3-4) che porta agli ingressi dell'unità immobiliare costituiti da serrande avvolgibile metalliche (Foto n°6-7).

Sono presenti da piano terra due accessi pedonali dai vani scala B e C.

Il locale è costituito da un unico grande ambiente utilizzato come deposito (Foto n°8-9-10-11-12-13-14), il pavimento è costituito dal massetto in calcestruzzo (Foto n°8-9-10), le pareti sono in parte intonacate (Foto n°7-8-9-15) e in parte lasciate allo stato rustico (Foto

n°9-13), è sprovvisto di infissi esterni (Foto n°9-13).

L'unità immobiliare risulta sprovvista di impianti di riscaldamento ed impianto elettrico mentre è presente l'impianto idrico.

La superficie calpestabile rilevata risulta pari a circa 447,28 mq mentre la superficie lorda commerciale risulta essere pari a circa 468,00 mq.

L'altezza utile interna risulta pari a circa 3,00 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile vista l'assenza di intonaco su diverse pareti, l'assenza di pavimentazione, di infissi e dell'impianto elettrico.

## **2) Laboratorio a Piano Seminterrato (NCEU Fg.29-P.Ila 617-Sub.30)**

Il locale laboratorio è posto al piano seminterrato e, all'atto del sopralluogo, risulta occupato e in uso dalla società \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 23.5.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 9.6.2022 al n

(All.27b).

Il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in data successiva al pignoramento.

Il locale laboratorio ha affacci sui lati Sud, Est ed Ovest e confina a Nord con la particella della stessa proprietà identificata come Sub.29 mentre sui restanti lati confina con la corte condominiale (Sub.20).

Si accede dall'esterno attraverso un ingresso di tipo carrabile (Foto n°5) che apre su di una corte comune (Foto n°3-4) che porta all'ingresso (Foto n°16).

E' presente un accesso di tipo pedonale da piano terra attraverso il vano scala D.

L'unità succitata è costituita da un locale laboratorio (Foto n°17-18-19), dove vi è la presenza di diversi macchinari tra cui le celle frigorifere (Foto n°20-21-22-23-24), che disimpegna un locale magazzino (Foto n°25) e un disimpegno (Foto n°26) che porta ad un locale bagno (Foto n°27).

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle in gres porcellanato (Foto n°17-25-26-27), le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti del locale bagno sono rivestite

con piastrelle ceramiche per circa 1,60 m (Foto n°27).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, porte-finestre in pvc con chiusura ad avvolgibili in metallo per le porte e grate in metallo per le finestre mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato per l'accesso al locale magazzino e per il locale bagno.

Il locale laboratorio è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 265,31 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 290,46 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

### **3) Palestra ginnico - sportiva a Piano Terra [NCEU Fg.29 – P.Ila 617 – Sub.34 (ex Sub.1)]**

L'unità immobiliare suindicata posta a piano terra è costituita, all'atto del sopralluogo, dal locale palestra e relativi servizi e risulta in uso e occupata dalla con contratto di locazione stipulato in data 19.11.2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data al n (All.27c).

Il contratto di locazione risulta registrato precedentemente al pignoramento.

Il locale Palestra ha affacci su tutti i lati, confina a Nord con la corte condominiale (Sub.19) ad Ovest con particelle di altra proprietà e con i vani scala A e D, ad Est con i vani scala B e C.

Si accede da piano terra attraverso un ingresso carrabile (Foto n°1) che apre sulla corte condominiale che porta all'ingresso del locale Palestra.

Il locale Palestra è costituito da un ampio locale con ingresso-reception-spazio allenamento e sala attrezzi (Foto n°28-29-30-31) che disimpegna un locale ufficio (Foto n°32), i locali spogliatoi maschili (Foto n°33-35-36-41-42) e femminili (Foto n°34-37-38-

43-44) con i relativi servizi igienici (Foto n°39-40), un locale infermeria (Foto n°45) con un locale annesso ripostiglio (Foto n°46), un locale bagno (Foto n°47), un locale antibagno (Foto n°48) con relativo locale bagno (Foto n°49) e il locale sala-fitness (Foto n°50-51) con annesso ripostiglio (Foto n°52-53) oltre ad un locale tecnico il cui accesso avviene dall'esterno (Foto n°54-55).

L'unità immobiliare ha un pavimento del tipo laminato effetto legno nel locale ufficio (Foto n°32), nel locale Sala Fitness (Foto n°50-51) e nel locale infermeria (Foto n°45) mentre il resto del locale "spazio allenamento" e i locali ripostigli presentano un pavimento costituito dal massetto in calcestruzzo (Foto n°28-29) che risulta rivestito con tappetino in gomma per il locale "sala attrezzi" (Foto n°30-31).

I locali spogliatoi e i relativi servizi e i locali bagno e antibagno hanno pavimento in piastrelle ceramiche (Foto n°33-34-39-40-41-43-47-48-49).

Le pareti dei locali risultano intonacate e tinteggiate, le pareti dei locali bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 1,50 m (Foto n°39-40-47-49) mentre le pareti delle docce sono rivestite con piastrelle ceramiche per la totalità dell'altezza (Foto n°41-42-43-44).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in pvc con chiusura per le porte con avvolgibili in metallo mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

Il locale Palestra è fornito di impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico funzionanti.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 711,64 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 766,63 mq.

L'altezza utile interna dei locali è pari a circa 4,20 m mentre l'altezza utile interna dei locali docce è pari a circa 4,05 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile nonostante l'assenza di due

porte nei locali bagni.

#### **4) Locale Ufficio a Piano Secondo scala C (Fig.29-P.Ila 617-Sub.26)**

L'unità immobiliare succitata posta al piano secondo dell'edificio risulta, all'atto del sopralluogo in uso e occupata dalla società \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 1.10.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 15.10.2021 al r \_\_\_\_\_ (All.27d).

Il contratto di locazione ha data successiva al pignoramento.

Il locale ufficio ha affacci sui lati Sud ed Est e confina a Nord con il vano scala condominiale C e con altra particella della stessa proprietà (Sub.28) mentre ad Ovest confina con altra particella della stessa proprietà (Sub.27).

Si accede da piano terra attraverso un ingresso carrabile (Foto n°1) che apre sulla corte condominiale che porta all'ingresso pedonale del vano scala C.

All'interno dell'unità immobiliare vi si accede attraverso un portoncino blindato (Foto n°56) che apre sul vano scala C di natura condominiale.

Il locale è costituito da un ingresso-corridoio (Foto n°57-58) che disimpegna quattro stanze adibite ad uso ufficio (Foto n°59-60-61-62-63-64), due locali bagno (Foto n°65-66) e un locale ripostiglio (Foto n°67) oltre che da un balcone affacciante sul lato Est (Foto n°68).

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle in gres porcellanato (Foto n°57-59-61-63-65-66-67) mentre il pavimento del balcone è in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo (Foto n°68).

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate mentre quelle dei locali bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche smaltate per un'altezza di circa 1,60 m (Foto n°65-66).

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

L'unità immobiliare uso ufficio è fornita di impianto idrico ed elettrico funzionanti ma è

sprovista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 106,50 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 122,89 mq oltre la superficie del balcone pari a circa 2,45 mq.

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

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

#### **5) Locale Ufficio a Piano Secondo scala D (Fg.29-P.IIa 617-Sub.27)**

L'unità immobiliare succitata posta al piano secondo dell'edificio risulta, all'atto del sopralluogo, in uso e nella disponibilità della società esecutata

Il locale ufficio ha affacci sui lati Sud ed Ovest e confina a Nord con il vano scala condominiale D e con altra particella della stessa proprietà (Sub.28) mentre ad Est confina con altra particella della stessa proprietà (Sub.26).

Si accede da piano terra attraverso un ingresso carrabile (Foto n°1) che apre sulla corte condominiale che porta all'ingresso pedonale del vano scala D.

All'interno dell'unità immobiliare vi si accede attraverso un doppio ingresso con portoncini blindati (Foto n°69-70) che aprono sul vano scala D di natura condominiale.

L'unità immobiliare è costituita da tre grandi stanze (Foto n°71-72-73-74-75-76), due locali bagno (Foto n°77-78) e un locale ripostiglio (Foto n°79).

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle in gres porcellanato (Foto n°71-73-75-77-78-79), le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre quelle dei locali bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche smaltate per un'altezza di circa 1,60 m (Foto n°77-78).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in pvc mentre per gli infissi interni sono presenti solo i telai.

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico funzionante, di impianto elettrico da completare ed è sprovvista di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 163,55 mq mentre la superficie lorda

commerciale rilevata è pari a circa 178,43 mq.

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

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile a causa dell'assenza degli infissi interni e del completamento dell'impianto elettrico.

#### **6) Locale Ufficio a Piano Secondo scale D e C (Fg.29-P.Ila 617-Sub.28)**

L'unità immobiliare succitata posta al piano secondo dell'edificio risulta, all'atto del sopralluogo, in uso e nella disponibilità della società esecutata

Il locale ufficio ha affaccio esclusivamente sul lato Ovest e confina a Nord con particelle di altre proprietà (Sub.8 e Sub.25), ad Est con il vano scala condominiale C e con altra particella della stessa proprietà (Sub.26) mentre a Sud confina con il vano scala condominiale D e con altra particella della stessa proprietà (Sub.27).

Si accede da piano terra attraverso un ingresso carrabile (Foto n°1) che apre sulla corte condominiale che porta all'ingresso pedonale del vano scala C e a quello del vano scala D.

All'interno dell'unità immobiliare vi si accede attraverso un doppio ingresso con portoncini blindati (Foto n°80-81) che aprono rispettivamente sul vano scala C e sul vano scala D.

L'unità immobiliare è costituita da un unico grande ambiente (Foto n°82-83-84-85) che disimpegna due locali bagno (Foto n°86-87) oltre ad un balcone (Foto n°88) con affaccio sul lato Ovest.

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle in gres porcellanato (Foto n°82-84-86-87) e il pavimento del balcone è in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo (Foto n°88), le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre quelle dei locali bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche smaltate per un'altezza di circa 1,60 m (Foto n°86-87).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porta finestra in pvc mentre per gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico funzionante, di impianto elettrico da completare ed è sprovvista di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 137,91 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 149,49 mq oltre la superficie del balcone pari a circa 2,60 mq.

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

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile a causa della necessità di tinteggiare l'intera unità e a causa del completamento dell'impianto elettrico.

### **7) Lastrico solare Piano Terzo scala D (Fg.29-P.IIa 617-Sub.10)**

L'immobile succitato posto all'ultimo piano dell'edificio, all'atto del sopralluogo, risulta nella disponibilità della società esecutata

Il lastrico solare ha affacci su tutti i lati.

Si accede da piano terra attraverso un ingresso carrabile (Foto n°1) che apre sulla corte condominiale che porta all'ingresso pedonale del vano scala D.

Al Lastrico solare si accede attraverso una porta in pvc che apre sul vano scala D, è costituito in parte da solaio in c.a. e in parte da capriate metalliche ed è rivestito con manto di copertura in lamiera coibentata (Foto n°89-90-91-92).

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 1.200,00 mq che corrisponde anche alla superficie lorda commerciale.

Sufficiente è lo stato di conservazione.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia commerciale-produttiva; detta area sorge nell'agro del Comune di Rende in località Contrada Cutura in una delle zone industriali del comune.

L'area è pianeggiante a circa 184 m s.l.m. a circa 3,3 km dallo svincolo di Cosenza Nord dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, a circa 4 km dall'Università della Calabria, a circa 5

km dalla Stazione Ferroviaria di Castiglione Cosentino, a circa 5,2 km dal Municipio di Rende, a circa 5,3 km dal Centro Storico del Comune di Rende e a circa 12,7 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata di Cosenza.

La vendita immobiliare dei beni per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito alla Via Spagna, n°50 in località C/da Cutura nel Comune di Rende (CS) è stato autorizzato con Permesso di Costruire n°330 del 28.12.2006 (All.19) rilasciato dal Comune stesso ai Sig.ri

per eseguire i lavori di **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E PER UFFICI”**.

Successivamente è stata richiesta una variante al Permesso di Costruire succitato dalla società \_\_\_\_\_ autorizzata con il Permesso di Costruire n°88 del 5.5.2009 (All.20).

Infine è stata richiesta una ulteriore variante al Permesso di Costruire precedentemente citato dalla società \_\_\_\_\_ autorizzata con Permesso di Costruire n°58 del 26.4.2012 (All.21).

Risulta altresì presente una S.C.I.A. n°177 del 20.12.2017 prot.n°0072981 (All.22), relativa all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub.34, con la quale è stata richiesta dalla \_\_\_\_\_ l'autorizzazione per il

**“CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, SENZA OPERE DI UN IMMOBILE DA COMMERCIALE A PALESTRA GINNICO SPORTIVA SENZA PRESENZA DI PUBBLICO”**.

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica del Comune di Rende (CS) l'intero edificio risulta provvisto di Dichiarazione di Agibilità del 4.6.2015 (All.23).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica

sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- Il locale Garage a piano seminterrato, identificato al Fg.29 – P.lla 617 – Sub. 29 del N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.24) e la planimetria da rilievo (All.26a), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

La difformità può essere sanata attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 oltre le spese tecniche pari a circa €. 1.000,00.

- Il locale Laboratorio a piano seminterrato, identificato al Fg.29 – P.lla 617 – Sub. 30 del N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.24) e la planimetria da rilievo (All.26b), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

La difformità può essere sanata attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 e una variazione catastale del costo pari a €.300,00 oltre le spese tecniche pari a circa €.1.000,00.

- Il locale Palestra al piano terra, identificato al Fg.29 – P.lla 617 – Sub. 34 del N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.25) e la planimetria da rilievo (All.26c), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

La difformità può essere sanata attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 oltre le spese tecniche pari a circa €.1.000,00.

- Il locale Ufficio al piano secondo, identificato al Fg.29 – P.lla 617 – Sub. 26 del N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.24) e la planimetria da rilievo (All.26d) risulta difforme per diversa distribuzione interna.

La difformità può essere sanata attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 e una variazione catastale del consto di €.300,00 oltre le spese tecniche pari a circa €. 1.000,00.

- Il locale Ufficio al piano secondo, identificato al Fg.29 – P.lla 617 – Sub. 27 del

N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.24) e la planimetria da rilievo (All.26e), risulta difforme per diversa distribuzione interna.

La difformità può essere sanata attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 e una variazione catastale del costo pari a €.300,00 oltre le spese tecniche pari a circa €.1.000,00.

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia nello stralcio della relativa Variante Generale al P.R.G. del Comune di Rende (CS) (All.18) il fabbricato, all'interno del quale si trovano i beni per cui è causa, risulta edificato nella zona:

- D1 secondo l'Art. 29 Norme particolari per le zone destinate ad interventi produttivi D.

Le destinazioni previste sono le seguenti:

- a. produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- b. industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);<sup>[1]</sup>

Nelle zone D1 l'edificazione è prevista con intervento diretto e Permesso di Costruire con atto d'obbligo che preveda a carico del titolare del Permesso di costruire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie comprese quelle eventuali di smaltimento di rifiuti nocivi e non, gli allineamenti, le quote anche con rettifica di confini per come previsto dall'art.22.3.1.

Le zone D2 sono assoggettate a strumentazione urbanistica attuativa nei comparti previsti alla Tav. N°11. Possono essere previsti dei Sub-Comparti per una superficie minima di 10.000 mq. di iniziativa privata. Se tale facoltà, prevista al comma precedente, non viene esercitata entro 12 mesi dall'approvazione del P.R.G., il Comune potrà predisporre opportuni P.L.U. riferiti all'intero comparto previsto, con le procedure di cui all'art.105 e seguenti del R.E.. Nel caso d'interventi unitari con iniziative di particolare

valenza produttiva ed occupazionale, anche articolate su più edifici, l'intervento stesso può essere autorizzato con Permesso di Costruire diretto ed atto d'obbligo che preveda la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese quelle eventuali di smaltimento rifiuti nocivi e non, per come previsto dall'art.22.3.1. e previa approvazione da parte della G.M. di progetto unitario sull'intera area prevista. Per quanto attiene gli aspetti generali riferiti alle sottozone D1 e D2 vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- 1. Dagli interventi sono escluse le lavorazioni che possano provocare esalazioni e scarichi nocivi, a meno dell'adozione di idonee tecnologie di depurazione.
- 2. Oltre agli edifici destinati alla produzione, sarà consentita la realizzazione di uffici e strutture destinate al soggiorno diurno degli addetti, la tipologia edilizia di tali edifici, qualora non inseriti all'interno degli edifici destinati alla produzione, dovranno essere coerenti dal punto di vista architettonico con questi ultimi, la C.E. valuterà di volta in volta sui singoli interventi gli aspetti tipologici sopradescritti.
- 3. Inoltre, esclusivamente quale pertinenza a servizio dell'opificio che ospita l'attività produttiva (industriale, artigianale, commerciale oltre i 1.000 mq) è consentita la realizzazione dell'abitazione di proprietà e del personale di sorveglianza per una superficie lorda pari, al massimo, al 10% della superficie totale ammissibile risultante dall'applicazione del rapporto di copertura. [2]

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- H = mt. 11 - RC = 40% (2/5);
- RI = come definito all'Art.23.1;
- DS = 15 mt.;
- SM = 2.000.

Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (torri di lavorazione, silos, etc.).

All'interno del lotto edificabile dovranno essere predisposte aree libere per parcheggi, in

misura di 15 mq per ogni 100 mq di superficie adibita all'attività produttiva ovvero di 80 mq ogni 100 mq per eventuali attività commerciali, per tali ultime attività le aree destinate a parcheggi dovranno essere integrate con quanto previsto dalle Legge Regionale N.°17 del 11/06/99.

Nelle zone di cui al titolo, dove sono previste anche destinazioni commerciali, le aree destinate a parcheggio dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 2/04/68 e quanto previsto dalla legge regionale N.°17 del 11/06/99.

Oltre quanto sopra, nelle sottozone D1 e D2 vanno previste, previa apposita convenzione, le cessioni di aree per standards nella misura del 10% dell'area complessiva d'intervento da reperire nell'ambito del verde di comparto.[3]

Nel calcolo della superficie coperta va sempre considerata l'intera superficie a disposizione sia nella zona D1 che in quella D2, con la sola esclusione della viabilità prevista dal PRG.

Le aree destinate alla viabilità vanno sempre cedute in aggiunta alle aree per standards.

Nelle zone D le cessioni per standards possono essere monetizzate, ai prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale quando la misura di tale cessione non supera i mq 1.000.  
[3]

Nelle sole zone D1 il limite della superficie minima (Sm) e del rapporto di copertura (Rc) indicati nei comma precedenti non hanno efficacia per i progetti di utilizzazione edilizia presentati prima della data di adozione della presente variante; in tali casi è applicabile la normativa prevista nel precedente strumento urbanistico.

*[1]Comma così modificato con determinazione dirigenziale n° 658 del 29/12/2006.*

*[2]Comma così modificato con delibera consiliare n° 21 del 14/05/2002.*

*[3]Comma così modificato con delibera consiliare n° 18 del 31/03/2006.*

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

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

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata e precisamente:

- Diritto di piena proprietà del terreno, sul quale sono stati successivamente edificati gli immobili per cui è causa, identificato al N.C.T. del Comune di Rende, foglio 29 particella 151 (ora particella 617), ubicato nel comune succitato in C/da Cutura tramite atto per notaio Dott. Riccardo SCORNAJENGHI di Rende (CS) del 3 Novembre 2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 8 Novembre 2006 ai nn. 39470 R.G. e 26340 R.P. (All.3) con atto di permuta, ricevendo dalla Sig.ra [redacted] e dal Sig. [redacted] la piena proprietà dell'immobile succitato.

In ottemperanza con quanto stabilito nel succitato atto di permuta l'esecutata ha ceduto la piena proprietà degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende, foglio 29 particella 617 sub.12-2-5-8 e sub.13-3-6-9, ubicati nel fabbricato sito nel Comune succitato in C/da Cutura tramite atto per notaio Dott. Riccardo SCORNAJENGHI di Rende (CS) del 24 Marzo 2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 26 Marzo 2009 ai nn. 7838 R.G. e 5348 R.P. (All.4) con atto di verbale di consegna, cedendo alla Sig.ra Annina MONACO e al Sig. Gianfranco MONACO la piena proprietà degli immobili succitati.

La succitata Sig.ra Annina MONACO e il Sig. Gianfranco MONACO sono, a loro volta, venuti in possesso dell'immobile per cui è causa a seguito dei seguenti atti:

- Diritto di proprietà per la quota pari a 1/3 ciascuno, unitamente alla Sig.ra [redacted] del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Rende, foglio 29 particella 151 (ora particella 617), ubicato nel comune succitato in C/da Pezze tramite atto per UFFICIO DEL REGISTRO di Cosenza (CS) del 7 Maggio 1994, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 25 Agosto 2008 ai nn. 28681 R.G. e 20908 R.P. (All.5) con atto per causa di morte, ricevendo dal Sig. \_\_\_\_\_ la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno dell'immobile succitato.

Sono presenti altresì due atti di accettazione tacita dell'eredità.

Il primo con atto del notaio Riccardo SCORNAJENGHI da Rende (CS) del 3 Novembre 2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 28 Aprile 2020 ai nn. 8236 R.G. e 6478 R.P. (All.6) con atto di accettazione tacita di eredità, da parte della Sig.ra \_\_\_\_\_, del bene in possesso del de cuius Sig. Luigi MONACO.

Il secondo per atto del notaio Riccardo SCORNAJENGHI da Rende (CS) del 3 Novembre 2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 28 Aprile 2020 ai nn. 8237 R.G. e 6479 R.P. (All.7) con atto di accettazione tacita di eredità, da parte della Sig.ra Assunta MONACO e del Sig. Gianfranco MONACO, del bene in possesso del de cuius Sig. \_\_\_\_\_

- Diritto di proprietà per la quota pari a 1/6 ciascuno, Sig.ra \_\_\_\_\_ e Sig. \_\_\_\_\_ del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Rende, foglio 29 particella 151 (ora particella 617), ubicato nel comune succitato in C/da Cutura tramite atto per notaio Dott. Riccardo SCORNAJENGHI di Rende (CS) del 3 Novembre 2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 8 Novembre 2006 ai nn. 39469 R.G. e 26339 R.P. (All.8) con atto di donazione, ricevendo dalla Sig.ra \_\_\_\_\_

la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno dell'immobile succitato.

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

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

Dall'Elenco delle formalità (All.9a) richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risulta, sul terreno ubicato nel comune di Rende e identificati al N.C.T. al Fg. 29- P.lla 151 (ora particella 617), le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore della società UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna (BO) con atto del 15 Aprile 2008 per notaio Dott. Riccardo SCORNAJENGHI di Rende (CS), contro la  
iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 16 Aprile 2008 ai numeri 11700 R.G. e 1966 R.P. (All.10);

Dagli Elenchi delle formalità (All.9b-9c-9d-9e-9f-9g-9h-9i) richiesti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risultano, sugli immobili oggetto di stima ubicati nel comune di Rende e identificati al N.C.E.U. al Fg. 29-P.IIIa 617- Sub.10-26-27-28-29-30-34 (ex Sub.1), le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Frazionamento in quota a favore della società UNICREDIT S.p.A. con sede in Bologna (BO) con atto del 15 Marzo 2013 per notaio Dott. Italo Alessio SCORNAJENGHI di Rende (CS), contro la  
iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 19 Marzo 2013 ai numeri 7032 R.G. e 1355 R.P. (All.11);
- Regolamento di Condominio a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Rende (CS) con atto del 20 Luglio 2015 per notaio Dott. Italo Alessio SCORNAJENGHI di Rende (CS), contro la  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 29 Luglio 2015 ai numeri 17223 R.G. e 14096 R.P. (All.12);
- Pignoramento immobiliare a favore della società UNICREDIT S.p.A. con sede in Bologna (BO) in Via V. Alfieri n°1, contro la  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 14 Febbraio 2020 ai numeri 4026 R.G. e 3160 R.P. (All.13).

➤ **Dati Catastali Fabbriato**

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) alla Contrada

Cutura snc. in Ditta:

sede in

Guardia Piemontese (CS) e C.F. 02064490788 con i seguenti dati identificativi:

- 1) Piano 3- Fg.29- P.lla 617-Sub.10-Cat. F/5-Cl. 2<sup>a</sup>-Cons. 1200 mq;
- 2) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.lla 617-Sub.26-Zona Cens. 1-Cat. A/10-Cl. U-Cons. 5,5 vani-Sup. Totale 125 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 125 mq-Rendita €.1.207,22;
- 3) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.lla 617-Sub.27-Zona Cens. 1-Cat. A/10-Cl. U-Cons. 8 vani-Sup. Totale 178 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 178 mq-Rendita €.1.755,95;
- 4) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.lla 617-Sub.28-Zona Cens. 1-Cat. A/10-Cl. U-Cons. 6,5 vani-Sup. Totale 149 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 149 mq-Rendita €.1.426,71;
- 5) Piano S1-Fg.29-P.lla617-Sub.29-Zona Cens. 1-Cat. C/6-Cl. 2<sup>a</sup>-Cons. 468 mq-Rendita €.1.041,78;
- 6) Piano S1-Fg.29-P.lla617-Sub.30-Zona Cens. 1-Cat. C/3-Cl. 1<sup>a</sup>-Cons. 295 mq-Rendita €.432,28.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS) alla Via Spagna n°50 in Ditta: \_\_\_\_\_ sede in

Guardia Piemontese (CS) e C.F. \_\_\_\_\_ con i seguenti dati identificativi:

- 7) Piano T-Fg.29-P.lla617-Sub.34-Zona Cens. 1-Cat. D/6-Rendita €.6.890,00.

Si allegano estratto di mappa (All.14), elaborato planimetrico (All.15), visure catastali storiche (All.16a-16b-16c-16d-16e-16f-16g) e planimetrie catastali (All.17a-17b-17c-17d-17e-17f).

Dal confronto tra la planimetria catastale e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- I locali Laboratorio al piano seminterrato, identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub.30, risultano diversamente distribuiti (All.26b) rispetto alla planimetria catastale (All.17b).

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

- I locali Ufficio al piano secondo, identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub.26, risultano diversamente distribuiti (All.26d) rispetto alla planimetria catastale (All.17d).

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

- I locali Ufficio al piano secondo, identificati al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg.29-P.lla 617-Sub.27, risultano diversamente distribuiti (All.26e) rispetto alla planimetria catastale (All.17e).

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

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

Il giorno 19 Dicembre 2022 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1.1), ha potuto accertare che l'immobile sito in località Contrada Cutura alla Via Spagna n°50 nel Comune di Rende identificato al N.C.E.U. del Comune succitato rispettivamente come:

1) Piano Secondo Scala D- Fg.29-P.lla 617-Sub 26-Zona Cens.1- Cat. A/10-Cl. U-Cons. 5,5 vani-Sup. Totale 125 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 125 mq-Rendita €.1.207,22;

Risultano di proprietà della società esecutata ma occupata dalla società

con contratto di locazione (All.27d) stipulato in data 1.1.2021 e registrato in data 15.1.2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data successiva a quella del pignoramento.

Il giorno 29 Dicembre 2022 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1.3), ha potuto accertare che gli immobili siti in località Contrada Cutura alla Via Spagna n°50 nel Comune di Rende identificati al N.C.E.U. del Comune succitato rispettivamente come:

2) Piano T-Fg.29-P.lla617-Sub.34-Zona Cens. 1-Cat. D/6-Rendita €.6.890,00;

3) Piano S1-Fg.29-P.lla617-Sub.29-Zona Cens. 1-Cat. C/6-Cl. 2ª-Cons. 468 mq-Rendita €.1.041,78;

Risultano di proprietà della società esecutata ma occupati tramite contratti di locazione da altre società.

L'unità a piano terra suindicata al n°2 risulta occupata dalla società

con contratto di locazione (All.27c) stipulato in data 19.11.2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data che risulta antecedente a quella del pignoramento. Con scadenza al 31.12.2024 e con corrispettivo canone di locazione mensile pari a €2.546,99 che, a parere dello scrivente, è congruo al valore di mercato.

L'unità a piano seminterrato suindicata al n°3 risulta occupata dalla società

con contratto di locazione (All.27a)

stipulato in data 29.10.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 5.11.2021 che risulta successiva alla data del pignoramento.

Il giorno 3 Gennaio 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1.4) ha potuto accertare che gli immobili siti in località Contrada Cutura alla Via Spagna n°50 nel Comune di Rende identificati al N.C.E.U. del Comune succitato rispettivamente come:

4) Piano S1-Fg.29-P.lla617-Sub.30-Zona Cens. 1-Cat. C/3-Cl. 1<sup>a</sup>-Cons. 295 mq-Rendita €432,28;

5) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.lla 617-Sub.27-Zona Cens. 1-Cat. A/10-Cl. U-Cons. 8 vani-Sup. Totale 178 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 178 mq-Rendita €1.755,95;

6) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.lla 617-Sub.28-Zona Cens. 1-Cat. A/10-Cl. U-Cons. 6,5 vani-Sup. Totale 149 mq-Sup. Totale escluse aree scoperte 149 mq-Rendita €1.426,71;

7) Piano 3- Fg.29- P.lla 617-Sub.10-Cat. F/5-Cl. 2<sup>a</sup>-Cons. 1200 mq;

Risultano di proprietà della società esecutata.

L'unità a piano seminterrato suindicata al n°4 risulta occupata dalla società

con contratto di locazione (All.27b) stipulato in data 23.05.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 9.06.2022 che risulta successiva alla data del pignoramento.

Le unità a piano secondo e terzo suindicate ai n°5-6-7 risultano in uso e nella disponibilità della società esecutata.

#### ➤ **Vincoli**

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

Da ricerche effettuate è presente un Regolamento di Condominio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 29.07.2015 R.P. 14096 e R.G. 17233 (All.12)

Da richiesta effettuata all'Amministratore del condominio nel quale sono siti gli immobili per cui è causa, risultano, alla data del 7.02.2023, le seguenti pendenze per come riportato nell'Estratto quote condominiali (All.28):

- 1) *SEMI BC/18 SEM BC*= Piano S1-Fg.29-P.lla 617-Sub. 29= **€.661,72**;
- 2) *SEMI D/19 SEM D*= Piano S1-Fg.29-P.lla 617- Sub.30= **€.481,52**;
- 3) *MAG BCD/1T.*= Piano T.-Fg.29-P.lla 617-Sub.34= **€.1.666,25**;
- 4) *APP./13 P2C*= Piano Secondo-Fg.29-P.lla 617-Sub.26= **€.492,90**;
- 5) *APP./14 P2D*= Piano Secondo-Fg.29-P.lla 617-Sub.27= **€.584,90**;
- 6) *APP./15 P2CD*= Piano Secondo-Fg.29-P.lla 617-Sub.28= **€.365,83**.

Le spese condominiali di natura ordinaria, per rata bimestrale, che dovranno essere sostenute saranno le seguenti:

- 1) *SEMI BC/18 SEM BC*= Piano S1-Fg.29-P.lla 617-Sub. 29= **€.164,00**;
- 2) *SEMI D/19 SEM D*= Piano S1-Fg.29-P.lla 617- Sub.30= **€.119,00**;
- 3) *MAG BCD/1T.*= Piano T.-Fg.29-P.lla 617-Sub.34= **€.375,00**;
- 4) *APP./13 P2C*= Piano Secondo-Fg.29-P.lla 617-Sub.26= **€.122,00**;
- 5) *APP./14 P2D*= Piano Secondo-Fg.29-P.lla 617-Sub.27= **€.145,00**;
- 6) *APP./15 P2CD*= Piano Secondo-Fg.29-P.lla 617-Sub.28= **€.89,00**.

#### ➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima

comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

E' necessario premettere che si tratta di sette unità immobiliari di cui 3 non simili tra loro e pertanto, per le unità non simili si procederà ad eseguire la stima in modo separato suddividendo le sette unità in tre Gruppi A-B-C.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali di categoria catastale C situati nel comune di Rende in località Contrada Cutura, tra 500 e 700 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato in cui si trova il locale Garage (assenza di pavimenti, impianto elettrico, infissi esterni, intonaco e tinteggiatura alcune pareti) (0.85).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 600 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate e dalle considerazioni effettuate sono emersi valori, per i locali di categoria catastale D situati nel comune di Rende in località Contrada Cutura, tra 800 e 1.000 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato in cui si trova il locale Palestra (assenza parziale di pavimenti e assenza di alcuni infissi interni) (0.90).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 900 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate e dalle considerazioni effettuate sono emersi valori, per i locali

di categoria catastale A/10 situati nel comune di Rende in località Contrada Cutura, tra 900 e 1.300 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato in cui si trova un locale Ufficio (completamento impianto elettrico, tinteggiatura) (0.90), dello stato in cui si trova un altro locale Ufficio (completamento impianto elettrico, tinteggiatura, assenza infissi interni) (0.85), della superficie del Balcone (0.30) e della superficie del Lastrico solare (0.10).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 1.100 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il suddetto coefficiente alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari appartenenti al Gruppo A, al Gruppo B e al Gruppo C identificate con i dati catastali:

Tabella Gruppo A

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Rende	P.S1	Fg.29-P.lla 617- Sub.29	$468*(0.85)=397,80$	600	238.680,00
Rende	P.S1	Fg.29-P.lla 617- Sub.30	290,46	600	174.276,00
<b>Totale Complessivo Gruppo A Unità Immobiliari in Rende (CS)</b>					<b>412.956,00</b>

Tabella Gruppo B

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Rende	P.T	Fg.29-P.lla 617- Sub.34	$766,63*(0.90)=689,97$	900	620.973,00
<b>Totale Complessivo Gruppo B Unità Immobiliari in Rende (CS)</b>					<b>620.973,00</b>

Tabella Gruppo C

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Rende	P.2	Fg.29-P.lla 617- Sub.26	$122,89+2,45*(0.30)=123,63$	1.100	135.993,00
Rende	P.2	Fg.29-P.lla 617- Sub.27	$178,43*(0.85)=151,66$	1.100	166.826,00
Rende	P.2	Fg.29-P.lla 617- Sub.28	$149,49*(0.90)+2,60*(0.30)=135,32$	1.100	148.852,00
Rende	P.3	Fg.29-P.lla 617- Sub.10	$1.200*(0.10)=120$	1.100	132.000,00
<b>Totale Complessivo Gruppo C Unità Immobiliari in Rende (CS)</b>					<b>583.671,00</b>

Tenendo in considerazione le spese necessarie per sanare gli immobili per cui è causa e le pendenze di natura condominiale il loro valore di stima sarà il seguente:

Gruppo A

1) Fg.29-P.lla 617-Sub.29 - Piano Seminterrato - €.238.680,00-€.516,00-€.1.000,00-  
-€.661,72= **€.236.502,28;**

2) Fg.29-P.lla 617-Sub.30 - Piano Seminterrato - €. 174.276,00-€.516,00-€.300,00-  
-€.1.000,00-€.481,51= **€.171.978,49.**

Per un totale del compendio pignorato relativo al Gruppo A pari a:

Totale = €.236.502,28 + €.171.978,49= **€.408.480,77.**

Gruppo B

1) Fg.29-P.lla 617-Sub.34 - Piano Terra - €.620.973,00-€.516,00-€.1.000,00-1.666,25€.=  
=**€.617.790,75.**

Per un totale del compendio pignorato relativo al Gruppo B pari a:

Totale= **€.617.790,75.**

Gruppo C

1) Fg.29-P.lla 617-Sub.26 - Piano Secondo - €.135.993,00-€.516,00-€.300,00-€.1.000,00-

€.492,90=€**133.684,10**;

2) Fg.29-P.lla 617-Sub.27 - Piano Secondo - €.166.826,00-€.516,00-€.300,00-€.1.000,00-  
€.584,90= €**164.425,10**;

3) Fg.29-P.lla 617-Sub.28 - Piano Secondo - €.148.852,00-€.365,83= €**148.486,17**;

4) Fg.29-P.lla 617-Sub.10 - Piano Terzo - €.132.000,00= €**132.000,00**.

Per un totale del compendio pignorato relativo al Gruppo C pari a:

Totale = €.133.684,10 + €.164.425,10 + €.148.486,17 + €.132.000,00= €**578.595,37**.

Il totale complessivo dei compendi pignorati è pari a:

Totale = Gruppo A + Gruppo B + Gruppo C = €.408.480,77 + €.617.790,75 +

€.578.595,37 = €**1.604.866,89**.

#### ➤ **Formazione dei Lotti**

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

#### **- LOTTO N° 1**

E' costituito dal locale Garage, che necessita di alcune opere di finitura, a piano seminterrato.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a €**236.502,28** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.516,00 quali costi per sanare l'immobile;
- €. 661,72 spese condominiali arretrate.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale Garage posto a piano seminterrato di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

Il locale Garage è costituito da un unico grande ambiente e risulta sprovvisto di

pavimenti, infissi esterni, alcune pareti non sono intonacate e inoltre è sprovvisto di impianto elettrico mentre è presente l'impianto idrico.

La superficie calpestabile rilevata risulta pari a circa 447,28 mq mentre la superficie lorda commerciale risulta essere pari a circa 468,00 mq con altezza utile interna pari a circa 3,00 m.

Rifiniture parzialmente presenti.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Contrada Cutura snc., Piano Seminterrato, in Ditta

FERRAMI & C. con sede in (CS) e C.F. 02007720700 con i

seguenti dati identificativi:

1) Piano S1- Fg.29- P.lla 617-Sub 29-Zona Cens.1-Cat. C/6-Cl. 2ª-Cons.448 mq-  
Superficie Catastale Totale 468 mq- Rendita €1.041,18;

➤ Prezzo Base: €236.502,28

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

## **- LOTTO N° 2**

E' costituito dal locale Laboratorio a piano seminterrato.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a € 171.978,49 al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile;
- € 481,51 spese condominiali arretrate.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Locale Laboratorio posto a piano seminterrato di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

L'unità succitata è costituita da un locale laboratorio che disimpegna un locale magazzino e un disimpegno che porta ad un locale bagno.

Il locale laboratorio è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 265,31 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 290,46 mq e l'altezza utile interna è pari a circa 3,00 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

Rifiniture correnti.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Contrada Cutura snc., Piano Seminterrato, in Ditta

II & C. con sede i (CS) e C.F. con i

seguenti dati identificativi:

1) Piano S1- Fg.29- P.lla 617-Sub 30-Zona Cens.1-Cat. C/3-Cl. 1<sup>a</sup>-Cons.270 mq- Superficie Catastale Totale 295 mq- Rendita €432,28;

➤ Prezzo Base: €171.978,49

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

### - LOTTO N° 3

E' costituito dal locale Palestra ginnico-sportiva a piano terra.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 617.790,75** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 1.516,00 quali costi per sanare l'immobile;
- € 1.666,25 spese condominiali arretrate.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Locale Palestra posto a piano terra

di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

Il locale Palestra è costituito da un ampio locale con ingresso-reception-spazio allenamento e sala attrezzi che disimpegna un locale ufficio, i locali spogliatoi maschili e femminili con i relativi servizi igienici, un locale infermeria con un locale ripostiglio annesso ripostiglio, un locale bagno, un locale antibagno con relativo locale bagno e il locale sala-fitness con annesso ripostiglio oltre ad un locale tecnico il cui accesso avviene dall'esterno.

Il locale Palestra è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti oltre che impianto di riscaldamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 711,64 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 766,63 mq e l'altezza utile interna è pari a circa 4,20 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

Rifiniture correnti anche se nella zona di allenamento il pavimento è costituito dal massetto in calcestruzzo e qualche locale bagno è sprovvisto di porta.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Via Spagna 50, Piano Terra, in Ditta

con sede in (CS) e C.F. con i seguenti dati identificativi:

1) Piano T- Fg.29- P.lla 617-Sub 34-Zona Cens.1-Cat. D/6-Cl. - Rendita €.6.890,00;

➤ Prezzo Base: €.617.790,75

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

**- LOTTO N°4**

E' costituito dal locale Ufficio a piano secondo con ingresso dalla scala C.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 133.684,10** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile;
- €. 492,90 spese condominiali arretrate.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale Ufficio posto a piano secondo di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

L'unità succitata è costituita da un ingresso-corridoio che disimpegna quattro stanze adibite ad uso ufficio, due locali bagno e un locale ripostiglio oltre ad un balcone.

Il locale ufficio è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 106,50 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 122,89 mq oltre la superficie del balcone pari a circa 2,45 mq e l'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m.

Buono è lo stato di conservazione dell'immobile.

Rifiniture correnti.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Contrada Cutura snc., Piano Secondo, in Ditta

II & C. con sede (CS) e C.F. con i

seguenti dati identificativi:

1) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.Ila 617-Sub 26-Zona Cens.1-Cat. A/10-Cl. U-Cons.5,5

vani-Superficie Catastale Totale 125 mq- Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 125 mq- Rendita €1.207,22;

➤ Prezzo Base: **€133.684,10**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

#### **- LOTTO N°5**

E' costituito dal locale Ufficio a piano secondo con ingresso dalla scala D.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€ 164.425,10** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile;
- € 584,90 spese condominiali arretrate.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Locale Ufficio posto a piano secondo di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

L'unità succitata è costituita da tre grandi stanze, due locali bagno e un locale ripostiglio.

Il locale ufficio necessita di alcuni lavori di completamento (assenza infissi interni, completamento impianto elettrico, tinteggiatura).

L'unità immobiliare è provvista di impianto idrico funzionante, di impianto elettrico da completare ma sprovvista di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 163,55 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 178,43 e l'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

Rifiniture parzialmente presenti.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Contrada Cutura snc., Piano Secondo, in Ditta

FERRARI & C. con sede in (CS) e C.F. 02004490188 con i

seguenti dati identificativi:

1) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.lla 617-Sub 27-Zona Cens.1-Cat. A/10-Cl. U-Cons.8 vani-Superficie Catastale Totale 178 mq- Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 178 mq- Rendita €1.755,95;

➤ Prezzo Base: €164.425,10

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

#### **- LOTTO N°6**

E' costituito dal locale Ufficio a piano secondo con ingresso dalla scala C e dalla scala D.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 148.486,17** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 1.816,00 quali costi per sanare l'immobile;
- € 365,83 spese condominiali arretrate.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Locale Ufficio posto a piano secondo di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

L'unità succitata è costituita da un unico grande ambiente che disimpegna due locali bagno oltre ad un balcone.

Il locale ufficio necessita di alcuni lavori di completamento (completamento

impianto elettrico, tinteggiatura).

L'unità immobiliare è provvista di impianto idrico funzionante, di impianto elettrico da completare ma sprovvista di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 137,91 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 149,49 oltre a circa 2,60 mq di balcone e l'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

Rifiniture correnti.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Contrada Cutura snc., Piano Secondo, in Ditta

FERRAMI & C. con sede in (CS) e C.F. con i seguenti dati identificativi:

1) Piano 2 Scala D-Fg.29- P.Ila 617-Sub 28-Zona Cens.1-Cat. A/10-Cl. U-Cons.6,5 vani-Superficie Catastale Totale 149 mq- Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 149 mq- Rendita €1.426,71;

➤ Prezzo Base: €148.486,17

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

#### **- LOTTO N°7**

E' costituito dal Lastrico solare a piano terzo con ingresso dalla scala D.

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€132.000,00**.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Lastrico solare posto a piano terzo di un edificio per attività commerciali e produttive sito in località Contrada Cutura nel Comune di Rende alla Via Spagna n°50.

L'unità immobiliare è fornita di accesso carrabile e pedonale.

L'unità succitata è costituita dalla superficie di copertura dell'intero edificio rivestita con lastre di lamiera coibentata.

La superficie lorda commerciale è pari a circa 1.200 mq.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), in Contrada Cutura snc., Piano Secondo, in Ditta

FERRAMI & C. con (CS) e C.F. con i seguenti dati identificativi:

1) Piano 3-Fg.29- P.lla 617-Sub 10-Cat. F/5-Cons. 1.200;

➤ Prezzo Base: **€.132.000,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento:

Si allega documentazione fotografica di n°92 pose (All.29).

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

Il C.t.u.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

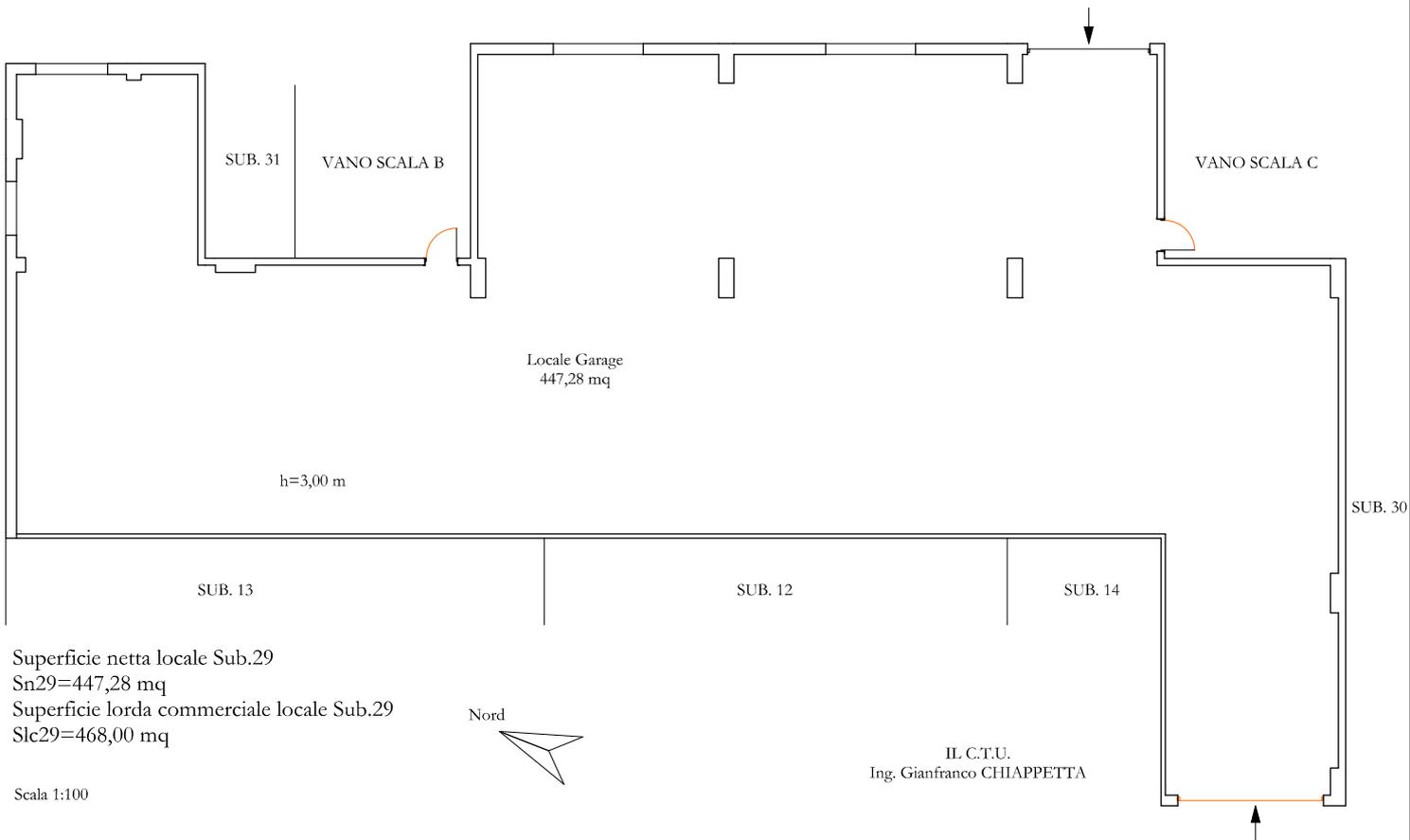
Castrolibero, li 29.4.2023



**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50  
N.C.E.U. Fg.29-P.la 617-Sub.29

All.26a

PIANO SEMINTERRATO



Superficie netta locale Sub.29  
Sn29=447,28 mq  
Superficie lorda commerciale locale Sub.29  
Slc29=468,00 mq

Scala 1:100



IL C.T.U.  
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

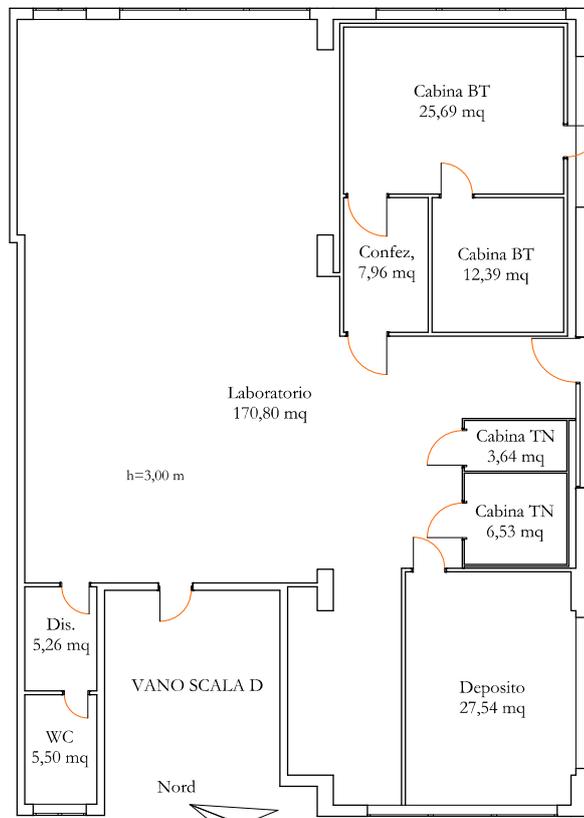
**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50  
N.C.E.U. Fg.29-P.IIa 617-Sub.30

All.26b

CORTE CONDOMINIALE

PIANO SEMINTERRATO

SUB.29



CORTE CONDOMINIALE

Superficie netta locale Sub.30  
Sn30=265,31 mq  
Superficie lorda commerciale locale Sub.30  
Slc30=290,46 mq

Scala 1:100

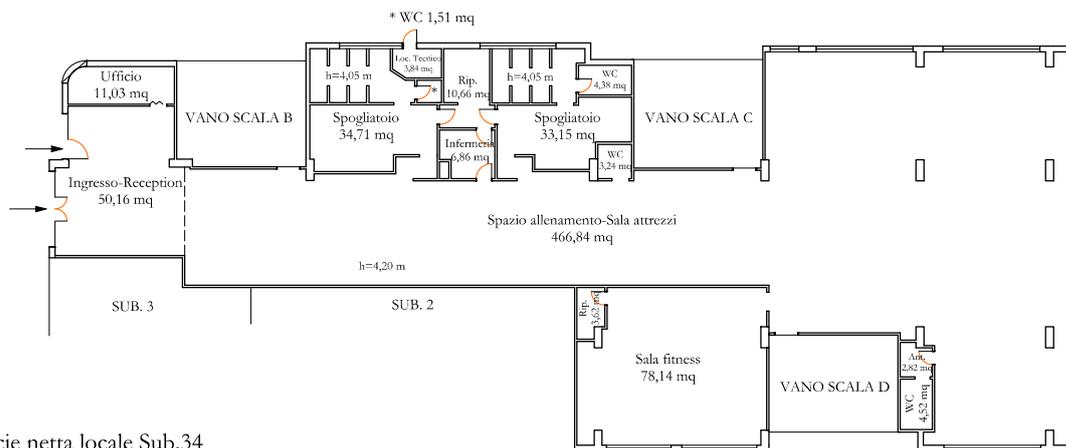
CORTE CONDOMINIALE

IL C.T.U.  
Ing. Gianfranco CHIAPPEITA

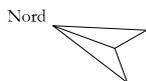
**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
**COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50**  
**N.C.E.U. Fg.29-P.la 617-Sub.34**

Al.26c

PIANO TERRA



Superficie netta locale Sub.34  
 Sn34 = 711,64 mq;  
 Superficie lorda commerciale locale Sub.34  
 Slc34 = 766,63 mq



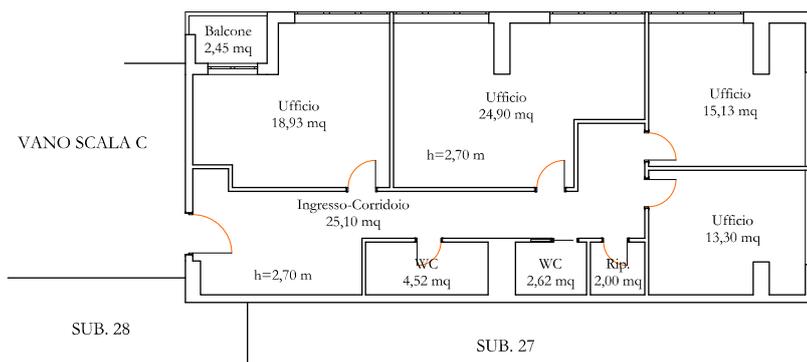
Scala 1:200

IL C.T.U.  
 Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50  
N.C.E.U. Fg.29-P.lla 617-Sub.26

All.26d

PIANO SECONDO



Superficie netta locale Sub.26  
Sn26=106,50 mq  
Superficie lorda commerciale locale Sub.26  
Slc26=122,89 mq  
Superficie balcone Sub.26  
Sb26=2,45 mq

Scala 1:100



IL C.T.U.  
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

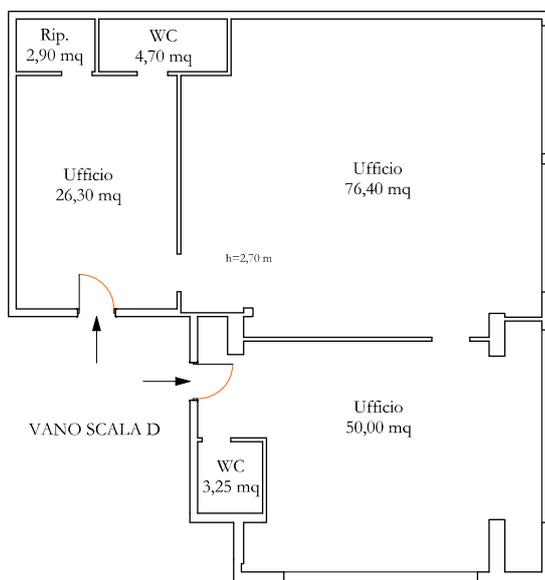
**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50  
N.C.E.U. Fg.29-P.la 617-Sub.27

All.26e

PIANO SECONDO

SUB. 26

SUB. 28



Superficie netta locale Sub.27  
Sn27=163,55 mq  
Superficie lorda commerciale locale Sub.27  
Slc27=178,43 mq

Scala 1:100

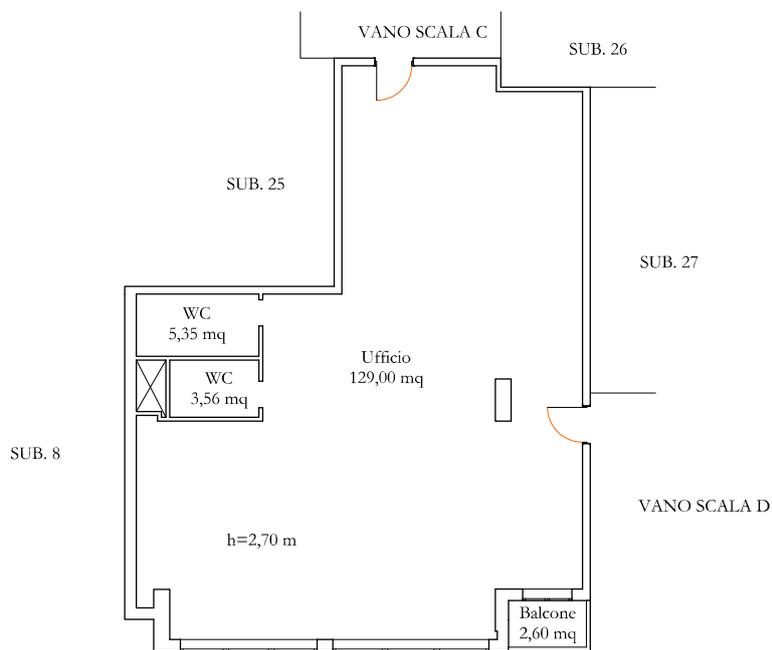


IL C.T.U.  
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50  
N.C.E.U. Fg.29-P.lla 617-Sub.28

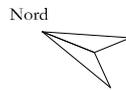
All.26f

PIANO SECONDO



Superficie netta locale Sub.28  
Sn28=137,91 mq  
Superficie lorda commerciale locale Sub.28  
Slc28=149,49 mq  
Superficie balcone Sub.28  
Sb28=2,60 mq

Scala 1:100

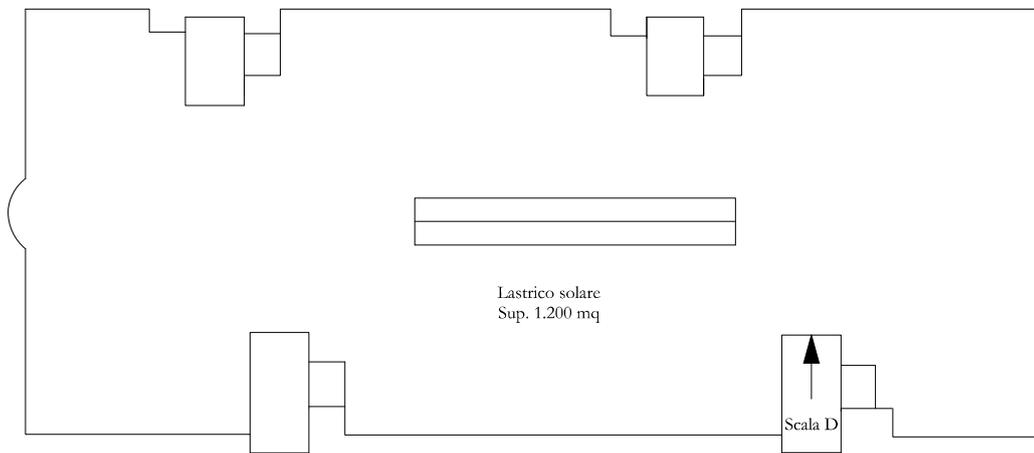


IL C.T.U.  
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

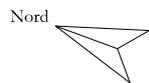
**PLANIMETRIA DA RILIEVO**  
COMUNE DI RENDE-VIA SPAGNA N°50  
N.C.E.U. Fg.29-P.la 617-Sub.10

All.26g

PIANO TERZO



Superficie netta locale Sub.10  
Sn10 = 1200,00 mq;  
Superficie lorda commerciale locale Sub.34  
Slc10 = 1200,00 mq



Scala 1:200

IL C.T.U.  
Ing. Gianfranco CHIAPPETTA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

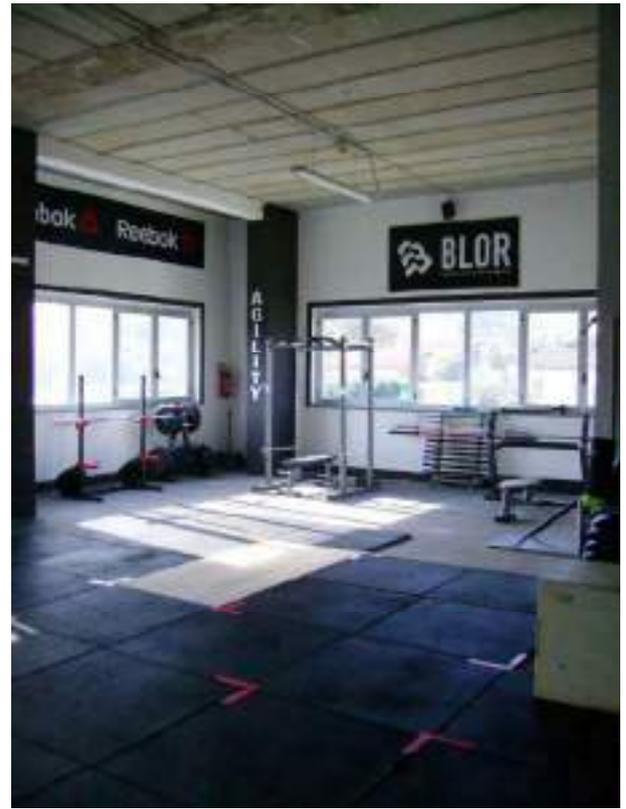


Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79

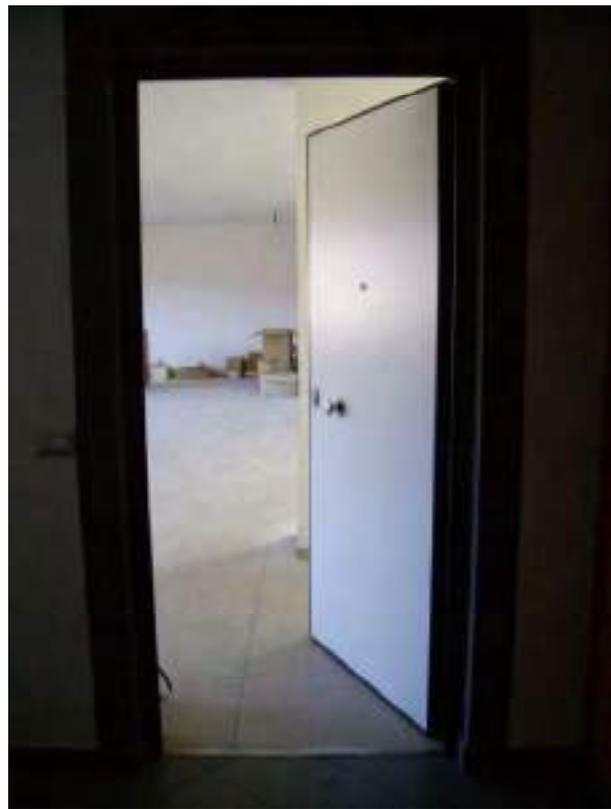


Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92