Ist. n. 4 dep. 29/09/2026

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione prima civile

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

# SCHEMA PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE

# PROCEDURA IMMOBILIARE N° 154/2025

## CON NOTA INTEGRATIVA DI STIMA DELLA QUOTA INDIVISA

Rende, 29/09/2026

IL C.T.U.
DOTT. ING. CARMELO POLIMENI

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

**Premessa**

A seguito di quanto emerso ed espressamente disposto nel verbale d'udienza del 28 settembre 2026 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia, il sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Polimeni integra lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare esplicitando formalmente:

- La non comoda divisibilità fisica di ciascuno dei beni oggetto di pignoramento (sub. 1 e sub. 3)
- L'esatta quantificazione del valore economico riferito alla singola quota indivisa del 50% (pari a 1/2 di proprietà) spettante alla debitrice esecutata ferma restando la stima del valore complessivo dell'intero compendio (100%) posto in vendita ai fini della divisione giudiziale.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

| **Lotto1** | |
|---|---|
| Tipologia | Locale ad uso commerciale |
| Ubicazione | Cosenza (CS), Via Panebianco n. 106, piano Terra |
| Descrizione | Locale ad uso commerciale sito al piano terra, dotato di due accessi fronte strada e composto da un unico ambiente con un piccolo ripostiglio e bagno sul retro. Superficie commerciale: 47,5mq |
| Contesto | L'unità è inserita in un edificio ubicato in Via Panebianco, una delle principali arterie di collegamento dell'area urbana. Nella zona sono presenti numerosi servizi come: istituti bancari, uffici postali, catene della grande distribuzione e scuole di ogni ordine e grado. |
| Stato di diritto e Divisibilità | Quota di 1/2 di piena proprietà di pertinenza del debitore esecutato. Accertata l'indivisibilità fisica ed economica del cespite, si procede alla stima e vendita dell'intero compendio (100%) ai fini della divisione giudiziale. |
| Stato di Occupazione | L'immobile risulta attualmente LIBERO da persone e cose |
| Regolarità urbanistica e costi di sanatoria | L'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria di primo accatastamento del 1939. Tali irregolarità rientrano nelle condizioni di trasferibilità previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, necessario per la regolarizzazione del bene, è stimato in 2500,00€, onere che resterà a carico dell'aggiudicatario e di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima. |
| Dati Catastali | Comune di Cosenza, Foglio 7 - P.lla 97 - sub.1 - categoria C/1 (negozi e botteghe), R.C. € 378,36 |
| Valore di Stima dell'intero compendio (100%) | 41.000,00 € |
| Valore della quota indivisa pignorata (50%) | 20.500,00 € |

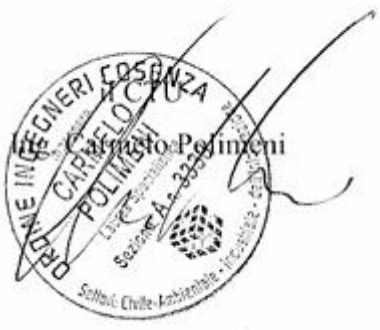
Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

| **Lotto2** | |
|---|---|
| Tipologia | Appartamento per civile abitazione |
| Ubicazione | Cosenza (CS), Via Panebianco n. 106, piano Terra e primo |
| Descrizione | Appartamento ad uso abitativo sito al piano terra e primo piano, dotato di accesso posteriore rispetto a via Panebianco. Composto al piano terra da due vani con un piccolo bagno. Il primo piano è composto da un salone, camera da letto, cucina e bagno Superficie commerciale: 136,5 mq |
| Contesto | L'unità è inserita in un edificio ubicato in Via Panebianco, una delle principali arterie di collegamento dell'area urbana. Nella zona sono presenti numerosi servizi come: istituti bancari, uffici postali, catene della grande distribuzione e scuole di ogni ordine e grado. |
| Stato di diritto e Divisibilità | Quota di 1/2 di piena proprietà di pertinenza del debitore esecutato. Accertata l'indivisibilità fisica ed economica del cespite, si procede alla stima e vendita dell'intero compendio (100%) ai fini della divisione giudiziale. |
| Regolarità urbanistica e costi di sanatoria | L'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria di primo accatastamento del 1939. Tali irregolarità rientrano nelle condizioni di trasferibilità previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, necessario per la regolarizzazione del bene, è stimato in 2500,00€, onere che resterà a carico dell'aggiudicatario e di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima. |
| Stato di Occupazione | L'immobile risulta attualmente LIBERO da persone e cose |
| Dati Catastali | Comune di Cosenza, Foglio 7 - P.lla 97 - sub.3 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico), R.C. € 271,14 |
| Valore di Stima dell'intero compendio (100%) | 95.000,00€ |
| Valore della quota indivisa pignorata (50%) | 47.500,00 € |

Rende 29/09/2026

il tecnico

Ing. Carmelo Polimeni




Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433