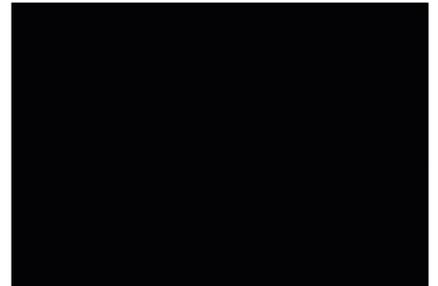


TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE



N. Ruolo G.E. 186/2018

Creditore Procedente



Debitore



INDICE

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 7
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 10
Prospetto riassuntivo	pag. 54
Allegati	pag. 56

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice [REDACTED] ha nominato il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 186/2018.**

Il sottoscritto, in data 28/11/2021, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui 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, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, 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;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine

chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

Analisi preliminare

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la cancelleria del tribunale di Cosenza a favore del Sig. ██████████ nato a Cosenza il 19/09/1966 e domiciliato in Cosenza, ██████████ contro la Sig.ra ██████████, residente in Cosenza, ██████████ i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento:

- 1) 1/1 di proprietà dell'immobile magazzino sito in Coscenza, Via Rivocati, 165 piano T censito al catasto urbano del predetto comune al foglio 16, p.lla 85, sub. 2, cat. C1 classe 7 con rendita di € 351,81;
- 2) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 256, vigneto are 11 ca 30;
- 3) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 257, bosco ceduo are 01 ca 30;
- 4) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.11a 259, orto irriguo are 08 ca 50;

- 5) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 385, uliveto are 01 ca 10;
- 6) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno (in comunione con Caputo Antonio) sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 497, uliveto are 00 ca 50;
- 7) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno (in comunione con Caputo Antonio) sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 894, seminativo are 08 ca 90;
- 8) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno (in comunione con Caputo Antonio) sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 517, pascolo arborato are 03 ca 00;
- 9) 1/1 di proprietà dell'immobile terreno (in comunione con Caputo Antonio) sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 731, seminativo arborato are 17 ca 70;

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Presso l'Agenzia delle Entrate il consulente in data 14/03/2022 estraeva copia della certificazione delle iscrizioni estesa per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento e l'estratto catastale storico. Presso l'Agenzia delle Entrate il consulente in data 24/03/2022 estraeva copia dell'estratto catastale storico per immobile.

L'esperto ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile del Debitore (All.1), precisando che lo stato civile dell'esecutato, come risultante dal certificato, risulta essere coniugata in data 25/10/1970 con il sig. [REDACTED]

L'esperto ha acquisito il certificato di matrimonio (All.2) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle seguenti annotazioni a margine: con atto del 08/06/2005 a rogito notaio [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Sullo stesso certificato viene annotato, con atto in data 10/10/2012 a rogito notaio Viggiani che gli sposi [REDACTED] hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

L'atto di pignoramento risulta notificato anche al coniuge comproprietario.

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti, svolgeva un sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava gli interessati, tramite Posta Elettronica Certificata in data 07/12/2021 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle comunicazioni inviate in data 02/12/2021 e successivamente in data 23/03/2022 (All.3), il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi oltre al sottoscritto CTU ing. [REDACTED] si sono trovati il Custode Nominato Dott. [REDACTED] quindi l'Avv. [REDACTED] per conto del debitore nonché proprietario.

Alla continua presenza dell'intervenuto il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

In particolare procedeva alla certa identificazione in loco dei beni oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

Durante il primo sopralluogo effettuava l'accertamento sull'immobile posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza in via Rivocati, ed

individuato ai fini catastali, comune al foglio 16, p.lla 85, sub. 2, di proprietà per 1000/1000 [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED], residente in Cosenza, C.da Colli, Donnici Inferiore. L'immobile risultava non occupato.

Durante il secondo sopralluogo effettuava l'accertamento sugli immobili terreno siti in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 256, p.lla 257, p.lla 259, p.lla 385, p.lla 497, p.lla 894, p.lla 517, p.lla 731.

Il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (All. 4).

Risposte ai quesiti

1. ...all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, gli immobili verranno denominati come di seguito:

Unità immobiliare 1. Immobile ad uso principale di negozio o bottega. cat. C/1 sito in Cosenza (CS), via Rivocati, piano T, identificata nel NCEU al foglio 16, p.lla 85 sub 2, categoria C/1, Classe 7, Consistenza 52 mq, Rendita Euro 351,81. L'unità immobiliare confina con strada comunale via Rivocati quindi con unità immobiliari poste al piano terra ed individuate al Foglio 16, p.lla 85, subb. 3, 4, 18, 19, 20.

Unità immobiliare 2. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 256, particella con qualità vigneto di classe 2, superficie 1130 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 102, 114, 115, 119.

Unità immobiliare 3. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 257, particella con qualità bosco ceduo di classe 3, superficie 130 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 101, 102, 121.

Unità immobiliare 4. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 259, particella con qualità orto irriguo di classe 3, superficie 850 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 169, 324, 334, 454.

Unità immobiliare 5. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 385, particella con qualità uliveto di classe 2, superficie 110 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 322, 323, 681, 682, 683.

Unità immobiliare 6. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 497, particella con qualità uliveto di classe 2, superficie 50 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 53, 485, 519, 727, 728.

Unità immobiliare 7. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 894, particella con qualità seminativo di classe 2, superficie 890 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 29, 895, 981, 1012 quindi con strada comunale.

Unità immobiliare 8. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 517, particella con qualità pascolo arboreo di classe U, superficie 300 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 86, 89, 278, 518, 731.

Unità immobiliare 9. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 731, particella con qualità seminativo arboreo di classe 2, superficie 1770 mq. L'unità immobiliare confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 53, 81, 82, 86, 517, 518, 519, 732.

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile ed estratti di mappa richiesti ed ottenuti presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 24/03/2022 (All.5)

2. ...ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione degli immobili pignorati, cogliendone le caratteristiche e le dotazioni peculiari.

Unità immobiliare 1. L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, via Rivocati n.165. La zona in cui è ubicato l'immobile è un zona centrale del Comune di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali: le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato non tortuoso. La suddetta via dista circa 500 m dalla casa municipale, quindi 2 km dallo svincolo autostradale A2 – Cosenza Sud e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali di ogni settore.

L' **Unità** occupa il piano Terra di un fabbricato riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 16, p.lla 85. La particella 85, trattasi di

fabbricato con struttura portante in C.A. e solai in latero cemento, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Ai vari piani si accede attraverso un vano scala sufficientemente rifinito, la cui tinteggiatura è in mediocre stato d'uso. Le strutture portanti dell'edificio versano, apparentemente in buono stato conservativo, si evince la necessità di lavori di manutenzione anche se, per maggiore certezza, necessiterebbe una analisi più accurata di tutte le aree di pertinenza ed unità immobiliari dell'intero fabbricato.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta come da elaborati grafici allegati alla presente perizia (All 9). Attraverso l'ingresso - una serranda zincata in alluminio - posto su via Rivocati, si accede all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 1", composta da un primo locale da cui si accede attraverso una porta al retrobottega con annesso servizio igienico. Dal retrobottega è possibile accedere ad una corte esterna. I pavimenti ed i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica, l'unità necessita di rifacimento di tinteggiatura ed impianti e sono presenti le sole predisposizioni dell'impianto idrico sanitario. La parte relativa al retrobottega necessita anche di rifacimento di infissi, pavimenti e sottofondo. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie commerciale di 75 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.9), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.10).

Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 62 mq. La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), è di **75,00 mq.**

Dalla TRASCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 6829 Registro Generale 8049 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79876/31896 del 16/03/2012 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE si evince che il bene non è soggetto ad Iva.

Unità immobiliare 2.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area non risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato tortuoso. La suddetta zona dista circa 7 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, non esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali. L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 256, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale quindi attraverso tratturi. L'appezzamento si presenta con una pendenza accentuata. Il terreno non è attualmente coltivato. La coltura rappresentata da piante autotoccone spontanee e piante di alto fusto. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

1.130 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

229 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08/09/2008 ai sensi della Legge 353/2000

69 mq - Area in frana non associata a rischio del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

113 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

628 mq - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08/09/2008 ai sensi della Legge 353/2000

12 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

10 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

69 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e A/Y. Y42 - foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Unità immobiliare 3.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area non risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato tortuoso. La suddetta zona dista circa 7 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, non esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali. L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 257, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale quindi attraverso tratturi. L'appezzamento si presenta con una pendenza non molto accentuata. Il terreno non è attualmente coltivato. La coltura rappresentata da piante autoctone spontanee. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

superficie censuaria complessiva 130 mq

130 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

27 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I.; - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08/09/2008 ai sensi della Legge 353/2000

74 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. f42 - Foreste e boschi del Vincolo beni Culturali e Paesaggistici

1 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08709/2008 ai sensi della Legge 353/2000

28 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. 42 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Unità immobiliare 4.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area non risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato tortuoso. La suddetta zona dista circa 7 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, non esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali. L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 259, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale quindi attraverso tratturi. L'appezzamento si presenta con una pendenza non molto accentuata. Il terreno non è attualmente coltivato. La coltura rappresentata da piante autototone spontanee. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

850 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

734 mq - Area in Frana assoc/ala a r/sc/jio RI del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Ad.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

112 mq - Area in frana associata a rischio RI del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici 5 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi

d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Unità immobiliare 5.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città non presentano un tracciato tortuoso. La suddetta zona dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori ed attività commerciali. L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 385, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale. L'appezzamento si presenta con una pendenza mediamente accentuata. Il terreno non è attualmente coltivato. La coltura rappresentata da piante autototone spontanee. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

superficie censuaria complessiva 110 mq

110 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

110 mq - Area a rischio R2 del P.A.I.

Unità immobiliare 6.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città non

presentano un tracciato tortuoso. La suddetta zona dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell' immobile oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori ed attività commerciali. L' Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 497, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale. Il terreno non è attualmente coltivato. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

superficie censuaria complessiva 50 mq

33 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui.

3 mq - Area a rischio R3 del P.A.I.

30 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

17 mq - Zona P.P. "Donnici" - C (Aree di espansione estensive) di cui.

17 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Unità immobiliare 7.

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città non presentano un tracciato tortuoso. La suddetta zona dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell' immobile oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori ed attività commerciali. L' Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 894, si trova alla località Donnici

Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale. L'appezzamento si presenta in parte occupato da un parcheggio ad uso di fabbricati quindi in parte non coltivato con presenza di piante autoctone spontanee. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

superficie censuaria complessiva 890 mq

328 mq - Zona P.P. "Donnici" - C (Aree di espansione estensive) di cui.

232 mq - Area a rischio R3 del P.A.I.

95 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

562 mq - Zona P.P. "Donnici" - F3 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) di cui:

306 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.

100 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Unità immobiliare 8.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area non risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato in parte tortuoso. La suddetta zona dista circa 7 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, non esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali. L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 517, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale.

L'appezzamento si presenta con una pendenza accentuata. Il terreno non è attualmente coltivato. La coltura rappresentata da piante autotoctone spontanee e piante di alto fusto. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato "Documentazione Fotografica" allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

superficie censuaria complessiva 300 mq

1 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui:

1 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

*299 mq - Zona E (Aree per attività **agricole** e simili) di cui:*

59 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.; Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici 241 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Unità immobiliare 9.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica del Comune di Cosenza. L'area non risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato in parte tortuoso. La suddetta zona dista circa 7 km dalla casa municipale, quindi 10 km dai più vicini svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, non esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali. L'Unità immobiliare riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 731, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. L'appezzamento è accessibile direttamente dalla strada comunale. L'appezzamento si presenta con una minima pendenza. Il terreno non è attualmente coltivato. Quanto descritto, è meglio rappresentato nell'elaborato

“Documentazione Fotografica” allegata (All.10). Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste:

superficie censuaria complessiva 1.770 mq

577 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui.

577 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

1193 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

272 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.; Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici 921 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

3.ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Per l'immobile magazzino sito in Coscnza, Via Rivocati, 165 piano T censito al catasto urbano del predetto comune al foglio 16, p.lla 85, sub. 2, il progetto originario del fabbricato fu approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cosenza nella tornata del 28/03/1961 ed ebbe il Nulla Osta n. 8 del 26/02/1962 per i primi 5 piani in ossequio alla legge 22/11/1937 n. 2105 allora vigente. Successivamente fu chiesta la deroga per la maggiore altezza (delibera consiliare n. 392/2 – Regg. N. 358 del 14/03/1962). Tale deroga non fu concessa perché intanto entrata in vigore la Legge 25/11/1962 n. 1684. Nel rispetto di questa legge, venne chiesta in data 21/02/1964 l'approvazione in sanatoria.

4. ...ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, 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;

Per l'immobile magazzino sito in Cosenza, Via Rivocati, 165 piano T censito al catasto urbano del predetto comune al foglio 16, p.lla 85, sub. 2, il progetto originario del fabbricato fu approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cosenza nella tornata del 28/03/1961 ed ebbe il Nulla Osta n. 8 del 26/02/1962 per i primi 5 piani in ossequio alla legge 22/11/1937 n. 2105 allora vigente. Successivamente fu chiesta la deroga per la maggiore altezza (delibera consiliare n. 392/2 – Regg. N. 358 del 14/03/1962). Tale deroga non fu concessa perché intanto entrata in vigore la Legge 25/11/1962 n. 1684. Nel rispetto di questa legge, venne chiesta in data 21/02/1964 l'approvazione in sanatoria. Il tutto come da accesso agli atti e relativa documentazione ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (All.6).

Sulla scorta degli atti documentali ed amministrativi riscontrati non si evince la sussistenza del certificato di Agibilità. In esito ai diversi incontri avuti con il Responsabile di Procedimento, Dipartimento Tecnico Settore 8 - Ambiente - Edilizia Privata del Comune di Cosenza, per l'ottenimento del Certificato di Agibilità (il certificato di agibilità è il documento che certifica la corrispondenza dell'immobile alle norme di sicurezza, igiene, salubrità,

risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente) necessita da parte del proprietario dell'unità immobiliare nel presentare presso il 8° SETTORE AMBIENTE ED EDILIZIA PRIVATA - COMUNE di COSENZA - la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. modificato con D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222) completa degli allegati

- asseverazione del professionista incaricato
- planimetria e visura catastale
- certificato di idoneità statica giurato
- dichiarazione di conformità impianti
- ricevuta versamento tassa a vano agibilità
- ricevuta versamento diritti di segreteria agibilità

Per l'ottenimento del certificato di agibilità dovranno essere corrisposte Spese tecniche per presentazione S.C.A. e dichiarazioni da allegare alla pratica per un costo approssimato in € 2.000,00, comprensivi di Diritti di segreteria € 65,00

5. ...ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Per i terreni, meglio indicati come:

Unità immobiliare 2. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 256,

Unità immobiliare 3. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 257,

Unità immobiliare 4. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 259,

Unità immobiliare 5. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 385,

Unità immobiliare 6. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 497,

Unità immobiliare 7. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 894,

Unità immobiliare 8. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 517,

Unità immobiliare 9. Immobile terreno sito in Cosenza, censito al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 731,

viene richiesto ed ottenuto in data 04/04/2022 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sindaco competente (All.7) in cui si certifica che i terreni siti in agro di Cosenza (CS), distinti in Catasto Terreni come Foglio 52 Particelle 256, 257, 259, 385, 497, 517, 731, 894 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 52 Particella 256 (*superficie censuaria complessiva 1.130 mq*)

1.130 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

229 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08/09/2008 ai sensi della Legge 353/2000

69 mq - Area in frana non associata a rischio del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

113 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

628 mq - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08/09/2008 ai sensi della Legge 353/2000

12 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

10 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

69 mg - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e A/Y. Y42 - foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 52 Particella 257 (superficie censuaria complessiva 130 mq)

130 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

27 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I.; - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08/09/2008 ai sensi della Legge 353/2000

74 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. f42 - Foreste e boschi del Vincolo beni Culturali e Paesaggistici

1 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici; Incendio Boschivo del 08709/2008 ai sensi della Legge 353/2000

28 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. 42 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 52 Particella 259 (*superficie censuaria complessiva 850 mq*)

850 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

734 mq - Area in Frana assoc/ala a r/sc/jio R1 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Ad.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

112 mq - Area in frana associata a rischio RI del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici 5 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I.; Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 52 Particella 385 (*superficie censuaria complessiva 110 mq*)

110 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

110 mq - Area a rischio R2 del P.A.I.

Foglio 52 Particella 497 (*superficie censuaria complessiva 50 mq*)

33 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui.

3 mq - Area a rischio R3 del P.A.I.

30 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

17 mq - Zona P.P. "Donnici" - C (Aree di espansione estensive) di cui.

17 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Foglio 52 Particella 517 (*superficie censuaria complessiva 300 mq*)

1 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui:

1 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

*299 mq - Zona E (Aree per attività **agricole** e simili) di cui:*

59 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.; Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici 241 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Foglio 52 Particella 731 *(superficie censuaria complessiva 1.770 mq)*

577 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui.

577 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

1193 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui:

272 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.; Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici 921 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Foglio 52 Particella 894 *(superficie censuaria complessiva 890 mq)*

328 mq - Zona P.P. "Donnici" - C (Aree di espansione estensive) di cui.

232 mq - Area a rischio R3 del P.A.I.

95 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

562 mq - Zona P.P. "Donnici" - F3 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) di cui:

306 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I.

100 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Si certifica inoltre che, a seguito delle disposizioni di cui all'art.65 della Legge Regionale Urbanistica n.19/2002 così come ultimo modificato dal Consiglio Regionale nella seduta del 01/08/2016, si stabilisce:

art.65 -

1) Tutti i Comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter, devono

adottare, entro e non oltre il 31 dicembre 2017, il Piano strutturale comunale o associato.

2) Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. n. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai Comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

b) non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del d.p.r. 327/2001 o del d.lgs 50/2016 o del D.L. 112/2008 convertito dalla legge 133/2008, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da interventi realizzati con finanziamenti pubblici, anche parziali, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

2bis) Nei casi che i comuni, anche se associati, che adottano, in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, la pianificazione a "consumo di suolo zero" di cui all'art.27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), facendo salve, fino all'adozione dei PSC/PSA, le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali (PdF e PRG).

7.ter) Le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), non si applicano ai comuni muniti di apposito decreto regionale di approvazione della verifica de] non contrasto con le previsioni del PRG vigente ai sensi della legge e delle linee guida della pianificazione regionale, fino all'adozione del PSC/PSA.

3) ABROGATO.

4) I piani attuativi, comunque denominati, e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino ai termini massimi previsti dalla normativa nazionale vigente. La mancata realizzazione o completamento degli stessi oltre i predetti termini determinano l'applicazione di quanto disposto dalla normativa vigente nazionale.

5) Ai Comuni che non adempiono a quanto disposto dal comma 1, si applica il potere sostitutivo regionale di cui agli articoli 28 e 67.

6. ...ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha potuto acquisire tutta la documentazione catastale ritenuta necessaria quindi gli Estratti di Mappa, le planimetrie, presenti nell'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio. Tutto ciò, in fase di sopralluogo, ha consentito di identificare correttamente tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

7. ...ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, comproprietari indivisi (in comunione dei beni, fondo patrimoniale) per i beni siti in Cosenza, censiti al catasto terreni del predetto comune al foglio 52, p.lla 497, p.lla 894, p.lla 517, p.lla 731. Per questi beni, la quota in titolarità dell’esecutato non è suscettibile di separazione in natura a causa delle loro caratteristiche quindi da quanto emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

8.a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

Dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.11) effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si evince

Unità immobiliare 1. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 16 Part. 852, sub 2 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 17/06/2005 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 23516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66406 del 08/06/2005 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 14423 Registro Generale 38239 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 23418/34 del 22/09/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

1. Annotazione n. 2317 del 29/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 22343 Registro Generale 35147 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71971/25482 del 20/09/2007 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

4. TRASCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 6829 Registro Generale 8049 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79876/31896 del 16/03/2012 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2012 - Registro Particolare 21031 Registro Generale 25488 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80681/32562 del 10/10/2012 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

6. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 10978 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018. - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del

18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile è ubicato in un più ampio fabbricato per cui è istituita un'amministrazione condominiale. Il condominio di Via Rivocati n. 163 è creditore (All.12), allo stato, della somma di € 3.184,94 per quote condominiali ordinarie e straordinarie non pagate. Inoltre sono stati deliberati lavori di rifacimento della copertura del bene comune, riguardo ai quali la spesa a carico è pari ad € 2.172,60. La quota ordinaria mensile è di € 10,00.

Unità immobiliare 2. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 256, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 01/07/1992 - Registro Particolare 12721 Registro Generate 14990 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20814 del 02/06/1992 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

2. TRASCRIZIONE del 17/06/2005 - Registro Particolare 11827 Registro Generate 23516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66406 del 08/06/2005 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 27/09/2007- Registro Particolare 22343 Registro Generale 35147 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71971/25482 del 20/09/2007 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

4. TRASCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 6829 Registro Generale 8049 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79876/31896 del 16/03/2012 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

5. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNAL£ Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 3. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 257, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE de! 17/06/2005 - Registro Particolare 11827 Registro Generate 23516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66406 del 08/06/2005 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE de! 27/09/2007 - Registro Particolare 22343 Registro Generate 35147 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71971/25482 del 20/09/2007 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 682.9 Registro Generate 8049 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79876/31896 del 16/03/2012 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

4. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generate 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 de! 10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 de! 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 4. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 259, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 01/07/1992 - Registro Particolare 12721 Registro Generale 14990 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20814 del 02/06/1992 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

2. TRASCRIZIONE del 17/06/2005 - Registro Particolare 11827 Registro Generate 23516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66406 del 08/06/2005 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 22343 Registro Generale 35147 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71971/254 2 del 20/09/2007 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

4. TRASCRIZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 6829 Registro Generate 8049 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79876/31896 del 16/03/2012 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

5. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generate 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE de! 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 5. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 385, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 6. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 497, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 7. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 894, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 06/03/2004 - Registre Particolare 5105 Registre Generale 6729 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 102669 del 18/02/2004 - ATTO TRA VIVI -PERMUTA

2. ISCRIZIONE del 02/03/2018 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5266 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2685/3418 del 27/02/2018 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registre Generale 10978 Pubbliche ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del

10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubbliche ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 8. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 517, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 01/08/1994 - Registro Particolare 15726 Registro Generale 18833 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23653 del 07/07/1994 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

2. TRASCRIZIONE del 12/08/1994 - Registro Particolare 16728 Registro Generale 20008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23684 del 19/07/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 02/02/2001 - Registro Particolare 326 Registro Generale 2918 Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 20/3 del 11/01/2001 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA (ART.77 DPR 602/73)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 498 del 21/02/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 02/03/2018 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5266 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2685/3418 del 27/02/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 9. Dall'esame dei documenti in atti al 14/03/2022 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 731, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 7767 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17416/5905 del 23/03/2013 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

2. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 10978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 10/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 15775 Registro Generale 20417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1787 del 18/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9.a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Premessa.

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato.

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore del bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato, si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche pressoché simili (mq, vani, stato d'uso, ecc.) di cui si conosce il valore.

Al fine di determinare un parametro di stima applicabile al caso in esame, viene determinato un parametro univoco di stima espresso in €/mq ottenuto dalla media dei valori degli immobili simili. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto tra il parametro di stima trovato €/mq per la superficie del bene da stimare.

Stima Unità immobiliare n. 1

L'immobile da stimare di tipo fabbricato, come descritto in precedenza è in mediocre stato conservativo.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Cosenza, via Rivocati, piano T, composto da n. 1 locale, zona deposito, bagno mq commerciali 70,00, prezzo di vendita € 43.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 650,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Cosenza, via Rivocati, piano T, composto da n. 1 ampio locale, bagno mq commerciali 69,00, prezzo di vendita € 80.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1160,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Cosenza, strada attigua a via Rivocati, piano T, composto da n. 1 ampio locale, bagno mq commerciali 28,00, prezzo di vendita € 45.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1610,00 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 1.140,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 1.140,00. Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia dell'immobile di tipo negozio con stato conservativo normale in zona Cosenza – centro storico ha un valore di mercato compreso tra 820 euro/mq e 1300 euro/mq.

Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, dei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 1: € 1.140,00/mq x 75 mq = € 85.500,00

valore Immobile n. 1 = € 85.500 - 15% per abbattimento forfettario = € 72.675,00

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza non si evince la sussistenza di certificazione di agibilità. La stessa certificazione di agibilità è conseguibile presentando presso il Comune di Cosenza, opportuna documentazione tecnica per richiesta SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) completa di allegati la cui elaborazione è quantificata in € 2.000,00 in quanto comprensiva di oneri e diritti di segreteria per presentazione pratica SCA (sentiti gli uffici Comunali competenti, pari ad quindi spettanze dovute al tecnico asseveratore per presentazione SCA e CILA.

Il valore attribuito all'immobile oggetto di stima, al netto dei costi per ottenere l'agibilità quindi per spese condominiali insolute è di € 68.000,00

Stima Unità immobiliare n. 2

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L' Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 256, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: 1.130 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili).

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 170.000 mq, prezzo di vendita € 250.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,50 €/mq;

Immobile n.2: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.600 mq, prezzo di vendita € 30.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 6,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 50.000 mq, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,20 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 3,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 3,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 2: € 3,00/mq x 1.130 mq = € 3.390,00

valore Immobile n. 2 = € 3.390,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 2.881,50

Stima Unità immobiliare n. 3

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L' Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 257, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: 130 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili).

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 170.000 mq, prezzo di vendita € 250.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,50 €/mq;

Immobile n.2: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.600 mq, prezzo di vendita € 30.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 6,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 50.000 mq, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,20 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 3,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 3,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 3: € 3,00/mq x 130 mq = € 390,00

valore Immobile n. 3 = € 390,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 331,50

Stima Unità immobiliare n. 4

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L' Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 259, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: 850 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili).

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 170.000 mq, prezzo di vendita € 250.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,50 €/mq;

Immobile n.2: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.600 mq, prezzo di vendita € 30.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 6,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 50.000 mq, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,20 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 3,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 3,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 4: € 3,00/mq x 850 mq = € 2.550,00

valore Immobile n. 4 = € 2.550,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 2.167,50

Stima Unità immobiliare n. 5

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L' Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 385, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: 110 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili).

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 170.000 mq, prezzo di vendita € 250.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,50 €/mq;

Immobile n.2: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.600 mq, prezzo di vendita € 30.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 6,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 50.000 mq, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,20 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 3,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 3,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 5: € 3,00/mq x 110 mq = € 330,00

valore Immobile n. 5 = € 330,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 280,50

Stima Unità immobiliare n. 6

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L'immobile fa parte di un costituito fondo patrimoniale. L' Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 497, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: superficie censuaria complessiva 50 mq di cui 33 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico), 17 mq - Zona P.P. "Donnici" - C (Aree di espansione estensive) di cui 17 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 2650 mq, prezzo di vendita € 80.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 30,20 €/mq;

Immobile n.2: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.000 mq, prezzo di vendita € 86.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 21,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 7990 mq, prezzo di vendita € 375.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 46,93 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 32,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 32,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 6: € 32,00/mq x 50 mq = € 1.600,00

valore Immobile n. 6 = € 1600,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 1.360,00

Stima Unità immobiliare n. 7

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L'immobile fa parte di un costituito fondo patrimoniale. L'Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 894, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: superficie censuaria complessiva 890 mq di cui 328 mq - Zona P.P. "Donnici" - C (Aree di espansione estensive) di cui 232 mq - Area a rischio R3 del P.A.I., 95 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I. e 562 mq - Zona P.P. "Donnici" - F3 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) di cui 306 mq - Fascia di rispetto pericolo 3 del P.A.I., 100 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel

Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 2650 mq, prezzo di vendita € 80.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 30,20 €/mq;

Immobile n.2: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.000 mq, prezzo di vendita € 86.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 21,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 7990 mq, prezzo di vendita € 375.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 46,93 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 32,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 32,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 7: € 32,00/mq x 890 mq = € 28.480,00

valore Immobile n. 7 = € 28.480,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 24.208,00

Stima Unità immobiliare n. 8

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L'immobile fa parte di un costituito fondo patrimoniale. L'Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 517, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: superficie censuaria complessiva 300 mq di cui 1 mq - Zona P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui 1 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I., 299 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili)

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 170.000 mq, prezzo di vendita € 250.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,50 €/mq;

Immobile n.2: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.600 mq, prezzo di vendita € 30.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 6,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 50.000 mq, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,20 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 3,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 3,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta:

Stima Immobile n. 8: € 3,00/mq x 300 mq = € 900,00

valore Immobile n. 8 = € 900,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 765,00

Stima Unità immobiliare n. 9

L'immobile da stimare di tipo terreno è sito nel Comune di Cosenza, contrada Donnici. L'immobile fa parte di un costituito fondo patrimoniale. L'Unità immobiliare è riportata nel catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 52, p.lla 731, si trova alla località Donnici Inferiore del Comune di Cosenza. Come da certificato di destinazione urbanistica la superficie censuaria consiste: superficie censuaria complessiva 1.770 mq di cui 577 mq - Zona

P.P. "Donnici" - F1 (Aree per verde pubblico) di cui 577 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I., 1193 mq - Zona E (Aree per attività agricole e simili) di cui 272 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.; Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici, 921 mq - Area in frana associata a rischio R3 del P.A.I.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza, località Donnici, i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Per le porzioni ricadenti in zona E

Immobile n.1: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 170.000 mq, prezzo di vendita € 250.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,50 €/mq;

Immobile n.2: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.600 mq, prezzo di vendita € 30.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 6,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno non edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 50.000 mq, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1,20 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 3,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 3,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta: € 3,00/mq x 1193 mq = € 3.579,00

Per le porzioni ricadenti in zona P.P. "Donnici"

Immobile n.1: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 2650 mq, prezzo di vendita € 80.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 30,20 €/mq;

Immobile n.2: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 4.000 mq, prezzo di vendita € 86.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 21,50 €/mq;

Immobile n.3: terreno edificabile posto nel Comune di Cosenza, località Donnici, superficie totale 7990 mq, prezzo di vendita € 375.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 46,93 €/mq;

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE 32,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 32,00. Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, il prezzo di stima risulta: €32,00/mq x 577 mq = € 18.464,00

valore Immobile n. 9 = € 22.043,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 18.736,55

10.a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Verranno formati i seguenti Lotti di vendita formati per gruppi omogenei

Lotto n. 1.

Unità immobiliare di tipo fabbricato identificata catastalmente al NCEU al Foglio 16 Part. 85 Sub. 2 (graffato Part. 285), categoria C/1, ubicata in via Rivocati n.165 nel Comune di Cosenza, posta al piano Terra di un più ampio fabbricato, confinante con strada comunale via Rivocati quindi con unità immobiliari individuate al Foglio 16, p.lla 85, subb. 3, 4, 18, 19, 20. Proprietà XXXXXXXXXX. La tipologia edilizia costituisce un organismo autonomo ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per unico lotto per la singola unità immobiliare univocamente definita. L'unità immobiliare è priva di Certificato di Agibilità. Spese condominiali insolute. **Stima del Lotto 1: € 68.000,00**

Lotto n. 2.

Unità immobiliari di tipo terreni identificate catastalmente al NCEU al Foglio 52 Partt. 256 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 102, 114, 115, 119), 257 (confina con i terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 101, 102, 121), 259 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 169, 324, 334, 454), 385 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 322, 323, 681, 682, 683) ubicate in contrada Donnici nel Comune di Cosenza. Proprietà [REDACTED]. La tipologia costituisce organismi autonomi ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per unico lotto per la singola unità immobiliare univocamente definita. **Stima del Lotto 2: € 5.661,00**

Lotto n. 3.

Unità immobiliari di tipo terreni identificate catastalmente al NCEU al Foglio 52 Partt. 497 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 53, 485, 519, 727, 728), 894 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 29, 895, 981, 1012 quindi con strada comunale), 517 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 86, 89, 278, 518, 731), 731 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 53, 81, 82, 86, 517, 518, 519, 732) ubicate in contrada Donnici nel Comune di Cosenza. Proprietà 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] con costituzione di fondo patrimoniale. La tipologia costituisce organismi autonomi ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per unico lotto per la singola unità immobiliare univocamente definita. **Stima del Lotto 3: € 45.069,55**

11. ...ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque

verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta del 20/03/2022, non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, il tutto come riportato nell'attestato rilasciato dallo stesso ente, Prot. AGE DP Cosenza n. 62446 del 23/03/2022 (All.13). Nello specifico: "Vista la richiesta di accesso indicata in oggetto, effettuata dalla S.V. in qualità di C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare numero di Ruolo Generale 186/2018 RGEI del Tribunale di Cosenza, con la quale si chiede di verificare la presenza di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili siti nel Comune di Cosenza, riportati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 16 particella 85 sub. 2; e al Catasto Terreni sempre dello stesso Comune al foglio 52 particelle 256 – 257 – 259 – 385 – 497 – 894 – 517 – 731; intestati ai sig.ri [REDACTED], si fa presente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni

dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati".

Unità immobiliare 1. Relativamente all'immobile Foglio 16 Part. 852, sub 2 al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato. L'immobile è ubicato in un più ampio fabbricato per cui è istituita un'amministrazione condominiale. Il condominio di Via Rivocati n. 163 è creditore, allo stato, della somma di € 3.184,94 per quote condominiali ordinarie e straordinarie non pagate. Inoltre sono stati deliberati lavori di rifacimento della copertura del bene comune, riguardo ai quali la spesa a carico è pari ad € 2.172,60. La quota ordinaria mensile è di € 10,00.

Unità immobiliare 2. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 256, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

Unità immobiliare 3. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 257, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

Unità immobiliare 4. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 259, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

Unità immobiliare 5. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 385, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

Unità immobiliare 6. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 497, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

Unità immobiliare 7. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 894, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato in parte da strada e parcheggi ad uso delle Partt. 981, 982, 983.

Unità immobiliare 8. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 517, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

Unità immobiliare 9. Relativamente all'immobile Foglio 52 Part. 731, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato.

12. ...ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Sulla base della documentazione verificata presso l'Ufficio Tecnico Comunale quindi dal Certificato di Destinazione Urbanistica, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. ...ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Sono da considerarsi parte integrante della presente relazione, l'All. 8 – Documentazione Fotografica, l'All. 7 – Elaborato Grafico – Stato Attuale Immobile sito al Foglio 16 Part. 852 Sub. 2 – l'All. 6 – Planimetrie Immobili Foglio 52 Subb. 256, 257, 259, 385, 497, 894, 517, 731

14. ...a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si rimanda al paragrafo successivo.

Conclusioni

Dalle valutazioni effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata alla presente, dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio riportando una sintetica tabella riassuntiva dei beni stimati oggetto del verbale di pignoramento immobiliare.

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	Unità immobiliare di tipo fabbricato identificata catastalmente al NCEU al Foglio 16 Part. 85 Sub. 2 (graffato Part. 285), categoria C/1, ubicata in via Rivocati n.165 nel Comune di Cosenza, posta al piano Terra di un più ampio fabbricato, confinante con strada comunale via Rivocati quindi con unità immobiliari individuate al Foglio 16, p.lla 85, subb. 3, 4, 18, 19, 20. L'unità immobiliare è priva di Certificato di Agibilità.	Comune di Cosenza (CS) Foglio.16; PART. 85; Sub. 2	68.000,00	Proprietà (1/1)
2	Unità immobiliari di tipo terreni identificate catastalmente al NCEU al Foglio 52 Partt. 256 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 102, 114, 115, 119), 257 (confina con i terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 101, 102, 121), 259 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 169, 324, 334, 454), 385 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 322, 323, 681, 682, 683) ubicate in contrada Donnici nel Comune di Cosenza.	Comune di Cosenza (CS) Foglio.52; PARTT. 256, 257, 259, 385	5.661,00	Proprietà (1/1)
3	Unità immobiliari di tipo terreni identificate catastalmente al NCEU al Foglio 52 Partt. 497 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 53, 485, 519, 727, 728), 894 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 29, 895, 981, 1012 quindi con strada comunale), 517 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 86, 89, 278, 518, 731), 731 (confina con terreni individuati catastalmente al Foglio 52, p.lle 53, 81, 82, 86, 517, 518, 519, 732) ubicate in contrada Donnici nel Comune di Cosenza.	Comune di Cosenza (CS) Foglio.52; PARTT. 497, 894, 517, 731	22.534,77	Proprietà (1/2)

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: Stato Civile
- Allegato_2: Certificato Matrimonio
- Allegato_3: Comunicazioni Sopralluogo
- Allegato_4: Verbale di Sopralluogo
- Allegato_5: Visure Catastali
- Allegato_6: Atti Comune
- Allegato_7: Certificato Destinazione Urbanistica
- Allegato_8: Estratti di mappa, planimetrie
- Allegato_9: Elaborati Grafici
- Allegato_10: Documentazione fotografica
- Allegato_11: Formalità pregiudizievoli
- Allegato_12: Spese Condominiali
- Allegato_13: Agenzia delle Entrate - affitti