

Ing. Emilio Tocci

Studio professionale
Via Scopelliti
87100 Cosenza
cell. 3475723756

e-mail: ing.emiliotocci@gmail.com
pec: ing.emilio.tocci@pec.it

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE



N. Ruolo G.E. 155/2023

Creditore Procedente

GROGU SPV S.r.l.

Debitore

[REDACTED]

INDICE

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 8
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 10
Prospetto riassuntivo	pag. 32
Allegati	pag. 33

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa **Assunta Gioia** ha nominato il sottoscritto ing. Emilio Tocci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3224, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 155/2023**.

In tale qualità il sottoscritto, in data 12/05/2024 presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

2. *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

3. *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed al quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I

costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: -la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)

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, notificato in data 12 Ottobre 2023 a favore della società Grogu SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con sede legale in via Vittorio Alfieri, n.1, Conegliano (TV), iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno avente codice fiscale e Partita Iva n. 05197150260, i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano

essere, come da atto di pignoramento contro la società [REDACTED]
[REDACTED] (iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza e codice fiscale numero [REDACTED])

- Comune di Rende (CS), Area urbana di mq. 2632 - Cat. F /1 - Fg. 9 Mapp. 681 Sub. 1
- Comune di Rende (CS), Area urbana di mq. 2381 - Cat. F /1 - Fg. 9 Mapp. 680 Sub. 1
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P. 1 di 4 vani - Cat. A/2 - mq. 59 - Fg. 9 Mapp. 680 Sub. 8
- Comune di Rende (CS), Magazzino di mq. 45 - Cat. C/2 - Fg. 9 Mapp. 680 Sub. 21
- Comune di Rende (CS), Magazzino di mq. 44 - Cat. C/2 - Fg. 9 Mapp. 826 Sub. 38
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P. 1 di 4 vani - Cat. A/2 - mq. 58 - Fg. 9 Mapp. 681 Sub. 10
- Comune di Rende (CS), Magazzino di mq. 32 - Cat. C/2 - Fg. 9 Mapp. 681 Sub. 33
- Comune di Rende (CS), Area urbana di mq. 1577 - Cat. F /1 - Fg. 9 Mapp. 684 Sub. 1
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P. 2 di 5 vani - Cat. A/2 - mq. 72 - Fg. 9 Mapp. 684 Sub. 11
- Comune di Cosenza, Area urbana di mq. 1080 - Cat. F /1 - Fg. 6 Mapp. 870 Sub. 80
- Comune di Cosenza, Area urbana di mq. 310 - Cat. F /1 - Fg. 6 Mapp. 870 Sub. 87
- Comune di Cosenza, box di mq. 180 - Cat. C /6 - Fg. 3 Mapp. 1125 Sub. 2
- Comune di Cosenza, box di mq. 105 - Cat. C /6 - Fg. 3 Mapp. 1124 Sub. 51
- Comune di Cosenza, Ufficio Pubblico Cat. B /4 – mq. 535 - Fg. 3 Mapp. 1124 Sub. 52
- Comune di Cosenza, Box di mq. 25 - Cat. C/ 6 - Fg. 3 Mapp. 1124 Sub. 109
- Comune di Cosenza, Magazzino di mq. 6 - Cat. C/2 - Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 36
- Comune di Cosenza, Immobile in corso di costruzione - Cat. F/3 Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 74
- Comune di Cosenza, Immobile in corso di costruzione - Cat. F/3 Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 75
- Comune di Cosenza, Immobile in corso di costruzione - Cat. F/3 Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 76
- Comune di Cosenza, Box di mq. 87 - Cat. C/6 - Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 78
- Comune di Cosenza, Box di mq. 28 - Cat. C/6 - Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 79
- Comune di Cosenza, Box di mq. 23 - Cat. C/6 - Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 128
- Comune di Cosenza, Immobile in corso di costruzione - Cat. F/3 Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 130
- Comune di Montalto Uffugo (CS), Magazzino di mq. 57 - Cat. C/2 - Fg. 74 Mapp. 436 Sub. 1
- Comune di Montalto Uffugo (CS), Magazzino di mq. 64 - Cat. C/2 - Fg. 74 Mapp. 436 Sub. 2
- Comune di Cosenza, Appartamento al P.T. di 2 vani- Cat. A/5 - Fg. 15 Mapp. 267 Sub. 1
- Comune di Cosenza, Appartamento al P.T. di 2 vani- Cat. A/5 - Fg. 15 Mapp. 267 Sub. 2

- Comune di Cosenza, lastrico solare di mq. 210 - Cat. F/5 - Fg. 3 Mapp. 1125 Sub. 4
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P. 2 di 5 vani - Cat. A/2 - mq. 59 - Fg. 9 Mapp. 826 Sub. 56
- Comune di Cosenza, negozio di mq. 286 - Cat. C/1 - Fg. 3 Mapp. 1124 Sub. 116
- Comune di Cosenza, Appartamento al P.2 di 7,5 vani - Cat. A/2 - mq. 127 - Fg.3 Mapp. 1124 Sub. 10
- Comune di Cosenza,. Appartamento al P. 5 di 4 vani - Cat. A/2 - mq. 79 - Fg. 15 Mapp. 1505 Sub. 16
- Comune di Cosenza, Appartamento al P.5 di 7,5 vani - Cat. A/2 - mq.149 - Fg.15 Mapp. 1505 Sub 17
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P.T. di 5 vani - Cat. A/2 - mq. 59 - Fg. 9 Mapp. 826 Sub. 48
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P.1 di 5 vani - Cat. A/2 - mq. 59 - Fg. 9 Mapp. 826 Sub. 52
- Comune di Rende (CS), Appartamento al P.1 di 5 vani - Cat. A/2 - mq. 59 - Fg. 9 Mapp. 826 Sub. 53

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava tramite PEC i proprietari, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Simona Francesca Mauro, in data 14 Giugno 2024 alle ore 16:00 presso i luoghi oggetto di causa.

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle comunicazioni inviate al debitore (All.1), il sottoscritto CTU procedeva a dare inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi oltre al sottoscritto CTU ing. Emilio Tocci, si sono trovati il Custode Giudiziario Avv. Simona Francesca Mauro ed il rappresentante del debitore nella persona del sig. [REDACTED]

Alla continua presenza degli intervenuti 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.

Le operazioni peritali continuavano con i successivi sopralluoghi in data 20 Giugno 2024, 11 Luglio 2024, 05 Agosto 2024, 10 Settembre 2024, 14 Settembre 2024 quindi 20 Settembre 2024. Il tutto veniva riportato nei verbali di sopralluogo che venivano letti confermati dai presenti (All. 2).

Risposte ai quesiti

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, gli immobili oggetto delle presente procedura verranno denominati come di seguito:

Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 1;

Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 2;

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10;

Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51;

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Allo stato attuale tale unità immobiliare è stata soppressa ed in seguito ed ha generato le unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129, 130. Nello specifico:

Unità immobiliare 5.1. Fabbricati per esigenze di attività commerciale cat. D/8 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.60 Piano T, superficie catastale 424 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129.

Unità immobiliare 5.2. Uffici cat. A/10 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.78 Piano T, superficie catastale 106 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 130.

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109;

Unità immobiliare 7. Negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 116;

Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2;

Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 4;

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16;

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17;

Unità immobiliare 12. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36;

Unità immobiliare 13. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74;

Unità immobiliare 14. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 75;

Unità immobiliare 15. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano 1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76;

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78;

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79;

Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 128;

Unità immobiliare 19. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130;

Unità immobiliare 20. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia n. 36N Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 1;

Unità immobiliare 21. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 2;

Unità immobiliare 22. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, piazza Maestri del Lavoro n.22 Piano T, consistenza 1080 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 80;

Unità immobiliare 23. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, via Ludovico Ariosto n.34 piano S1, consistenza 310 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 87;

Unità immobiliare 24. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2381 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 1;

Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 8;

Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 21;

Unità immobiliare 27. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2632 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 1;

Unità immobiliare 28. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 10;

Unità immobiliare 29. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B, piano 3, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 33;

Unità immobiliare 30. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 1577 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 1;

Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 11;

Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 38;

Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 48;

Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 52;

Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 53;

Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 56;

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico (All.3).

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ...

Per gli immobili pignorati risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile. In particolare risulta la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Il consulente ha provveduto ad estrarre copia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Si ravvisa l'incompletezza della documentazione ipocatastale per alcuni dei beni pignorati quindi nessuna trascrizione del pignoramento:

Unità immobiliare 22. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 6 Part. 870, sub 80 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Unità immobiliare 23. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 6 Part. 870, sub 87 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Unità immobiliare 24. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 680, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Unità immobiliare 27. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 681, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: TRASCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 10068 Registro Generale 15010 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 305321/50229 del 06/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Unità immobiliare 28. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 681, sub 10 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: 3. TRASCRIZIONE del 27/11/2024 - Registro Particolare 29381 Registro Generale 35481 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI- RICCARDO Repertorio 112575/ 46895 del 25/11/2024 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità immobiliare 30. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 684, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 21/11/2007 - Registro Particolare 9754 Registro Generale 40749 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1816/1275 del 20/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3345 del 20/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3543 del 01/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3837 del 18/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3844 del 18/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 4029 del 28/10/2010 (QUIETANZA E CONFERMA) 6. Annotazione n. 4030 del 28/10/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 7. Annotazione n. 4031 del 28/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 4303 del 16/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 3679 del 14/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 267 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Comunicazione n. 2099 del 26/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 2100 del 26/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 2787 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 05/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 2789 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 28/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 2771 del 21/12/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/11/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 27/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1028 del 03/06/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/05/2025. Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....*

Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (All.4) si rilevano, in ordine cronologico le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Unità immobiliare 1. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo Foglio 74 Part. 436, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 08/07/1997 - Registro Particolare 11745 Registro Generale 14410 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 176899 del 30/06/1997 ATTO TRA VIVI - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3058 del 06/02/2008 2. Trascrizione n. 24810 del 09/11/2010

2. TRASCRIZIONE del 10/01/2003 - Registro Particolare 806 Registro Generale 893 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 254403 del 17/12/2002 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/11/2010 - Registro Particolare 24810 Registro Generale 35650 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 176899 del 30/06/1997 ATTO TRA VIVI - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11745 del 1997

4. ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 932 Registro Generale 13939 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1704 del 25/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2369 del 02/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 2. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo Foglio 74 Part. 436, sub 2 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 08/07/1997 - Registro Particolare 11745 Registro Generale 14410 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 176899 del 30/06/1997 ATTO TRA VIVI - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3058 del 06/02/2008 2. Trascrizione n. 24810 del 09/11/2010

2. TRASCRIZIONE del 10/01/2003 - Registro Particolare 806 Registro Generale 893 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 254403 del 17/12/2002 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/11/2010 - Registro Particolare 24810 Registro Generale 35650 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 176899 del 30/06/1997 ATTO TRA VIVI- REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11745 del 1997

4. ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 932 Registro Generale 13939 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1704 del 25/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2369 del 02/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 3. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1124, sub 10 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 07/07/2010 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 22267 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3627/2642 del 15/09/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 701 del 2007

2. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 3042 Registro Generale 27601 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 7187/2015 del 04/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 4. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1124, sub 51 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 07/07/2010 - Registro Particolare 2287 Registro Generale 22268 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3627/2642 del 15/09/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 701 del 2007

2. ISCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 4034 Registro Generale 22954 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5605/4114 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 24/03/2014 - Registro Particolare 481 Registro Generale 7895 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7283/5385 del 21/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1442 del 03/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1711 del 23/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Comunicazione n. 1577 del 20/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2016. Cancellazione totale non eseguibile. 4. Comunicazione n. 1215 del 13/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 14/06/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7 /2007 -Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 5. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1124, sub 52 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 07/07/2010 - Registro Particolare 2287 Registro Generale 22268 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3627/2642 del 15/09/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 701 del 2007

2. ISCRIZIONE del 11/08/2011- Registro Particolare 4034 Registro Generale 22954 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5605/4114 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 24/03/2014 - Registro Particolare 481 Registro Generale 7895 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7283/5385 del 21/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1442 del 03/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1711 del 23/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Comunicazione n. 1577 del 20/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2016. Cancellazione totale non eseguibile. 4. Comunicazione n. 1215 del 13/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 14/06/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 6. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1124, sub 109 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 07/07/2010 - Registro Particolare 2287 Registro Generale 22268 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3627/2642 del 15/09/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 701 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 7. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1124, sub 116 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 07/07/2010 - Registro Particolare 2287 Registro Generale 22268 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3627/2642 del 15/09/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 701 del 2007
2. ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 932 Registro Generale 13939 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1704 del 25/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2369 del 02/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 07/12/2015 - Registro Particolare 2987 Registro Generale 27257 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1782/3415 del 03/12/2015 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
4. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 8. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1125, sub 2 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 4034 Registro Generale 22954 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5605/4114 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 24/03/2014 - Registro Particolare 481 Registro Generale 7895 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7283/5385 del 21/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1442 del 03/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n.1711 del 23/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Comunicazione n. 1577 del 20/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2016. Cancellazione totale non eseguibile. 4. Comunicazione n. 1215 del 13/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 14/06/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 9. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 3 Part. 1125, sub 4 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 10. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 16 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 14143 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1722 del 2010

2. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Presenza Titolo Telematico formalità di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

3. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 3042 Registro Generale 27601 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 7187/2015 del 04/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 21/04/2016 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 9408 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 532/2016 del 14/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 11. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 17 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 14143 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1722 del 2010
2. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012
3. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 3042 Registro Generale 27601 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 7187/2015 del 04/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 21/04/2016 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 9408 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 532/2016 del 14/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 12. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 36 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012
2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 13. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 74 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 14. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 75 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 15. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 76 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 16. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 78 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 14143 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1722 del 2010

2. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 17. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 79 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 14143 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1722 del 2010

2. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 18. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 28 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 14141 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7461/5514 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Presenza Titolo Telematico formalita di riferimento: Iscrizione n. 1722 del 2010

2. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 14149 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 19. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 1505, sub 130 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 14147 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7462/5515 del 04/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2165 del 2012
2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 20. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 267, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 17/04/1993 - Registro Particolare 7907 Registro Generale 9109 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 28929 del 12/03/1993 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
2. TRASCRIZIONE del 24/03/2006 - Registro Particolare 6563 Registro Generale 9909 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 297727 / 48749 del 15/03/2006 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 12156 del 24/06/2014
3. ISCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 4870 Registro Generale 25434 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6573/34 del 19/07/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4254 del 19/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 9708 Registro Generale 44694 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10844/34 del 23/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4292 del 16/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 28609 Registro Generale 37110 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/ 447 del 07/01/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 08/04/2011 - Registro Particolare 7142 Registro Generale 10344 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 37515/16326 del 06/04/2011 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
7. TRASCRIZIONE del 07/05/2012 - Registro Particolare 9873 Registro Generale 11776 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 28929 del 12/03/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 21. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 15 Part. 267, sub 2 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 17/04/1993 - Registro Particolare 7907 Registro Generale 9109 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 28929 del 12/03/1993 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2006 - Registro Particolare 6563 Registro Generale 9909 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 297727 / 48749 del 15/03/2006 ATTO TRA VIVI – PERMUTA Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 12156 del 24/06/2014

3. ISCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 4870 Registro Generale 25434 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6573/34 del 19/07/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4254 del 19/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 9708 Registro Generale 44694 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10844/34 del 23/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4292 del 16/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 28609 Registro Generale 37110 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/ 447 del 07/01/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 08/04/2011- Registro Particolare 7142 Registro Generale 10344 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 37515/16326 del 06/04/2011 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

7. TRASCRIZIONE del 07/05/2012 - Registro Particolare 9873 Registro Generale 11776 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 28929 del 12/03/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 22. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 6 Part. 870, sub 80 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Unità immobiliare 23. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Cosenza Foglio 6 Part. 870, sub 87 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Unità immobiliare 24. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 680, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Unità immobiliare 25. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 680, sub 8 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1.
Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 26. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 680, sub 21 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1.
Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 27. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 681, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 10068 Registro Generale 15010 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 305321/50229 del 06/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Unità immobiliare 28. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 681, sub 10 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 16/10/2023 - Registro Particolare 25641 Registro Generale 32539 Pubblico ufficiale DE ROSIS FRANCESCO Repertorio 11101/8534 del 29/09/2023 ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 27/11/2024 - Registro Particolare 29381 Registro Generale 35481 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI- RICCARDO Repertorio 112575/ 46895 del 25/11/2024 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Presenza Titolo Telematico

Unità immobiliare 29. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 681, sub 33 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 12/12/2007 - Registro Particolare 27690 Registro Generale 43477 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 307677/50925 del 10/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 30. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 684, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 21/11/2007 - Registro Particolare 9754 Registro Generale 40749 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1816/1275 del 20/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3345 del 20/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3543 del 01/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3837 del 18/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3844 del 18/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 4029 del 28/10/2010 (QUIETANZA E CONFERMA) 6. Annotazione n. 4030 del 28/10/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 7. Annotazione n. 4031 del 28/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 4303 del 16/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 3679 del 14/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 267 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Comunicazione n. 2099 del 26/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 2100 del 26/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 2787 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 05/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 2789 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 28/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 2771 del 21/12/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/11/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 27/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1028 del 03/06/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/05/2025. Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Unità immobiliare 31. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 684, sub 11 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 4030 Registro Generale 34360 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3892/2825 del 24/11/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9754 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 32. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 826, sub 38 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 14/11/2011 - Registro Particolare 3677 Registro Generale 30983 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5821/4240 del 03/11/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4380 del 2008

2. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 33. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 826, sub 48 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 34. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 826, sub 52 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 14/11/2011 - Registro Particolare 3677 Registro Generale 30983 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5821/4240 del 03/11/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4380 del 2008

2. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/10/2015 - Registro Particolare 19155 Registro Generale 23492 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1716 del 04/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 35. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 826, sub 53 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 14/11/2011 - Registro Particolare 3677 Registro Generale 30983 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5821/4240 del 03/11/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4380 del 2008

2. TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 13309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 943 del 22/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati : 1. Annotazione n. 844 del 15/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/10/2015 - Registro Particolare 19155 Registro Generale 23492 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1716 del 04/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 36. Dall'esame dei documenti in atti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile censito al NCEU del Comune di Rende Foglio 9 Part. 826, sub 56 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 14/11/2011 - Registro Particolare 3677 Registro Generale 30983 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5821/4240 del 03/11/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4380 del 2008

2. ISCRIZIONE del 25/03/2013 - Registro Particolare 658 Registro Generale 7621 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 6766/4994 del 22/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4715 del 23/09/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/10/2015 - Registro Particolare 19155 Registro Generale 23492 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1716 del 04/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 28761 Registro Generale 36418 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3118 del 19/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. *Acquisisca le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....*

Per tutti gli immobili vengono acquisite le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni. 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 (All.5). Per i seguenti immobili non sono state acquisite mappe censuarie, planimetrie, estratti di mappa per mancanza documentale presso gli enti che ha impedito la corretta e certa identificazione dei beni:

Unità immobiliare 20. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia n. 36N Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 1;

Unità immobiliare 21. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 2;

4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....*

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione dell' immobile pignorato, cogliendone le caratteristiche e le dotazioni peculiari. Tutti gli ambienti descritti sono meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.6), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.7).

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) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino

allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), il 60% per Box (collegato ai vani principali).

Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 1. L'immobile pignorato è sito in Montalto Uffugo (CS), a cui si accede dalla via Salerno. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona semi periferica di Montalto Uffugo. L'area risulta comunque dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 12 km dalla casa municipale, quindi circa 2,2 km dallo svincolo autostradale A2 e 11 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino (CS). Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne ed interne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Salerno si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da serrande avvolgibili. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano da tinteggiare ed in sufficiente stato manutentivo. L'impianto termico ed elettrico sono assenti, nel bagno sono assenti i sanitari.

Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 2. L'immobile pignorato è sito in Montalto Uffugo (CS), a cui si accede dalla via Salerno. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona semi periferica di Montalto Uffugo. L'area risulta comunque dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 12 km dalla casa municipale, quindi circa 2,2 km dallo svincolo autostradale A2 e 11 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino (CS). Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne ed interne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Salerno si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da serrande avvolgibili. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano da tinteggiare ed in sufficiente stato manutentivo. L'impianto termico ed elettrico sono assenti, nel bagno sono assenti i sanitari.

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile risulta

occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al secondo piano di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne ed interne del fabbricato sono in buone condizioni. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da un portone in vetro-alluminio. Un corpo scala dotato di ascensore conduce al secondo piano. I pavimenti, sono in legno ed in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano tinteggiate ed in sufficiente stato manutentivo. Sono presenti l'impianto termico ed elettrico quindi i servizi igienico-sanitari.

Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51. L' immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da un cancello metallico. I pavimenti, sono in klinker. Le pareti non risultano tinteggiate ed in scarso stato manutentivo. Sono presenti infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal piano superiore (lastrico solare). Non sono presenti impianto termico ed elettrico quindi servizi igienico-sanitari.

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Allo stato attuale tale unità immobiliare è stata soppressa ed in seguito ha generato le unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129, 130. Nello specifico: **Unità immobiliare 5.1.** Fabbricati per esigenze di attività commerciale cat. D/8 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.60 Piano T, superficie catastale 424 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129; **Unità immobiliare 5.2.** Uffici cat. A/10 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.78 Piano T, superficie catastale 106 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 130. L' immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile risulta occupato nel momento del sopralluogo per la parte relativa al Sub 129. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle

opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, costituito da serrande e vetrine in vetro-alluminio. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano tinteggiate ed in sufficiente stato manutentivo. Sono presenti l'impianto termico ed elettrico quindi i servizi igienico-sanitari.

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109. L' immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato secondo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una serranda automatizzata di tipo metallico. I pavimenti, sono in buone condizioni. Le pareti non risultano tinteggiate ed in scarso stato manutentivo. E' presente l'impianto elettrico ed illuminazione.

Unità immobiliare 7. Negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 116. L' immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da un cancello metallico. I pavimenti, sono in klinker. Le pareti non risultano

tinteggiate ed in scarso stato manutentivo. Sono presenti infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal piano superiore (lastrico solare). Non sono presenti impianto termico ed elettrico quindi servizi igienico-sanitari.

Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da un cancello metallico. I pavimenti, sono in klinker. Le pareti non risultano tinteggiate ed in scarso stato manutentivo. Sono presenti infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal piano superiore (lastrico solare). Non sono presenti impianto termico ed elettrico quindi servizi igienico-sanitari.

Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 4. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Giuseppe Giacomantonio. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 4 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giuseppe Giacomantonio si accede ad un lastrico solare posto all'esterno dell'immobile. I pavimenti, sono in klinker. L'immobile funge da copertura per i sub sottostanti quali Foglio 3 P.lla 1124 Sub 51 e Foglio 3 P.lla 1125 Sub 2.

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la

collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano quinto di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo attraverso un corpo scala dotato di impianto ascensore. I pavimenti sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. Nei bagni gli elementi igienico-sanitari sono assenti. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione, termico.

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. L'immobile risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano quinto (appartamento) di un più ampio fabbricato quindi al piano decimo (soffitta). Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione, termico e di raffrescamento.

Unità immobiliare 12. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano terzo seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito

descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composto da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti non risultano tinteggiate. E' presente l'impianto di illuminazione.

Unità immobiliare 13. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74. L' immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. Non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile. L'immobile è allo stato grezzo con lavori edili ed impiantistici da realizzare. In particolare, allo stato attuale risulta privo di accesso autonomo; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile (massetti, pavimenti, tramezzature, tamponature, infissi, intonaci, tinteggiatura, impianti elettrici, di illuminazione, termici, igienico/sanitari) è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare opere di realizzazione dei prospetti esterni.

Unità immobiliare 14. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 75. L' immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. Non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l' immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da due corpi di fabbrica ed è posta al piano terra/primo/secondo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L' unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile. L'immobile è allo stato grezzo con lavori edili ed impiantistici da realizzare. In particolare, allo stato attuale la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile (massetti, pavimenti, scala interna, tramezzature, tamponature, infissi, intonaci, tinteggiatura, impianti elettrici, di illuminazione, termici, igienico/sanitari) è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di

interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare opere di realizzazione dei prospetti esterni.

Unità immobiliare 15. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano 1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. Non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano primo/secondo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile. L'immobile è allo stato grezzo con lavori edili ed impiantistici da realizzare. In particolare, allo stato attuale risulta privo di accesso autonomo; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile (massetti, pavimenti, tramezzature, tamponature, infissi, intonaci, tinteggiatura, impianti elettrici, di illuminazione, termici, igienico/sanitari) è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare opere di realizzazione dei prospetti esterni.

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. L'immobile risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato non sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composto da un cancello metallico quindi da una serranda in alluminio quindi attraverso un corpo scala dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in clinker ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione.

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. L'immobile risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato non sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composto da un cancello metallico quindi da una serranda in alluminio quindi attraverso un corpo scala dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in clinker ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione.

Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 128. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. L'immobile non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. Le finiture esterne del fabbricato non sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede all'ingresso principale esterno dell'immobile, composto da un cancello metallico quindi da una serranda in alluminio quindi attraverso un corpo scala dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in clinker ed in buone condizioni. Le pareti non risultano tinteggiate. E' presente la predisposizione dell'impianto elettrico e di illuminazione.

Unità immobiliare 19. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Popilia. Non risulta occupato nel momento del sopralluogo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi circa 2,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono

ambulatori ed attività commerciali. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Popilia si accede al fabbricato principale ed attraverso un corpo scale da ultimare si arriva al piano seminterrato terzo. L'immobile è allo stato grezzo con lavori edili ed impiantistici da realizzare. In particolare, allo stato attuale risulta privo di accesso autonomo sia dall'esterno e sia dall'interno del fabbricato. Allo stato attuale l'unità risulta priva di accesso autonomo dall'esterno (un eventuale accesso, allo stato attuale non è consentito in quanto ricadrebbe su aree di altra proprietà) quindi dall'interno del fabbricato (scale di accesso incompiute). La realizzazione degli accessi e dei lavori necessari per completare l'immobile (massetti, pavimenti, tramezzature, tamponature, infissi, intonaci, tinteggiatura, impianti elettrici, di illuminazione, scale) è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare l'accesso o eventuali opere di completamento nonché l'accesso stesso all'immobile.

Unità immobiliare 20. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia n. 36N Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 1. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, il bene oggetto di pignoramento non risulta individuabile. Non è stato possibile estrarre estratto di mappa, elenco dei subalterni quindi risulta depositata alcuna planimetria catastale riferibile al medesimo. La totale assenza di identificazione catastale non consente di accertare con certezza la consistenza, l'esatta ubicazione, i confini e la natura del bene pignorato, né di verificarne la corrispondenza tra lo stato di fatto e una rappresentazione ufficiale agli atti pubblici.

Unità immobiliare 21. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 2. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, il bene oggetto di pignoramento non risulta individuabile. Non è stato possibile estrarre estratto di mappa, elenco dei subalterni quindi risulta depositata alcuna planimetria catastale riferibile al medesimo. La totale assenza di identificazione catastale non consente di accertare con certezza la consistenza, l'esatta ubicazione, i confini e la natura del bene pignorato, né di verificarne la corrispondenza tra lo stato di fatto e una rappresentazione ufficiale agli atti pubblici.

Unità immobiliare 22. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, piazza Maestri del Lavoro n.22 Piano T, consistenza 1080 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 80. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Ludovico Ariosto. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 3 km dalla casa municipale, quindi circa 0,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 2,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita

catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali.

Unità immobiliare 23. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, via Ludovico Ariosto n.34 piano S1, consistenza 310 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 87. L'immobile pignorato è sito in Cosenza, a cui si accede dalla via Ludovico Ariosto. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale di Cosenza. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato non tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 3 km dalla casa municipale, quindi circa 0,5 km dallo svincolo autostradale A2 e 2,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Cosenza. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono ambulatori ed attività commerciali. L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali.

Unità immobiliare 24. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2381 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 1. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono attività commerciali. L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali.

Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 8. L'immobile

pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano primo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'immobile non risulta occupato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giulio Cesare si accede ad una corte esterna quindi all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala non dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione e termico.

Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 21;

Unità immobiliare 27. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2632 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 1. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono attività commerciali. L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali.

Unità immobiliare 28. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 10. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura.

Unità immobiliare 29. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B, piano 3, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 33. Nei registri immobiliari i beni non risultano intestati all'esecutato.

Unità immobiliare 30. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 1577 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 1. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. Nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono attività commerciali. L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali.

Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 11. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano secondo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'immobile non risulta occupato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giulio Cesare si accede ad una corte esterna quindi all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala non dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione e termico.

Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 38;

Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 48. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano terra di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'immobile non risulta occupato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giulio Cesare si accede ad una corte esterna quindi all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala non dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione e termico.

Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 52. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano primo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'immobile non risulta occupato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giulio Cesare si accede ad una corte esterna quindi all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala non dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione e termico.

Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 53. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al

piano primo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'immobile non risulta occupato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giulio Cesare si accede ad una corte esterna quindi all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala non dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione e termico.

Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 56. L'immobile pignorato è sito in Rende (CS), a cui si accede dalla via Giulio Cesare. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica di Rende in ambito zona Arcavacata - Università della Calabria. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro presentano un tracciato tortuoso e sono in buone condizioni. La suddetta via dista circa 6 km dalla casa municipale, quindi circa 4 km dallo svincolo autostradale A2 e 3 km dalla più vicina stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino. L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica ed è posta al piano secondo di un più ampio fabbricato. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'immobile non risulta occupato. Le finiture esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'unità immobiliare è di seguito descritta: attraverso via Giulio Cesare si accede ad una corte esterna quindi all'ingresso principale esterno dell'immobile, composta da una portone in vetro-alluminio quindi da questo ad un corpo scala non dotato di impianto ascensore. I pavimenti dell'immobile sono in ceramica ed in buone condizioni. Le pareti risultano tinteggiate ed in buono stato manutentivo. I bagni sono completi di elementi igienico-sanitari. E' presente l'impianto elettrico, illuminazione. Non è presente l'impianto termico.

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....

Viene accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, che:

i dati indicati nel pignoramento per l'Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Allo stato attuale unità immobiliare soppressa ed ha generato le unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129, 130 e che pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a

Difficoltà e mancanze nella documentazione catastale quindi variazioni per l'aggiornamento del catasto vengono quantificate in via sommaria per il costo della correzione e/o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento nel paragrafo 14 per la determinazione del valore degli immobili.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 1;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Montalto Uffugo (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente, adottato il PSC con delibera comunale n. 28 del 19.06.2025 l'immobile ricade in Ambiti Territoriali Omogenei ATU AURC3 – *Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione*. Nel rispetto del Regolamento Edilizio Urbanistico R.E.U., nel rispetto della Conferenza Unificata del 20.10.2016 – Delibera di G.R. n. 642 del 21.12.2017, in dette aree, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione (ex B2 e B3 del PRG) le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire) e rappresentano quelle aree che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione che si sono formate nel corso degli ultimi decenni. In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

IF = 1,50 mc/mq; Hmax = 13,50 m; Sm = 800,00 mq; $R_c \leq 0,25$; $R_i \leq 1,5$; Di = 5,00 mt; Ds = 10,00 mt; DF $\geq$ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt.10; IPF $\geq 0,20$

Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 2;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Montalto Uffugo (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente, adottato il PSC con delibera comunale n. 28 del 19.06.2025 l'immobile ricade in Ambiti Territoriali Omogenei ATU AURC3 – *Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione*. Nel rispetto del Regolamento Edilizio Urbanistico R.E.U., nel rispetto della Conferenza Unificata del 20.10.2016 – Delibera di G.R. n. 642 del 21.12.2017, in dette aree, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione (ex B2 e B3 del PRG) le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire) e rappresentano quelle aree che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione che si sono formate nel corso degli ultimi decenni. In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

IF = 1,50 mc/mq; Hmax = 13,50 m; Sm = 800,00 mq; $R_c \leq 0,25$; $R_i \leq 1,5$; Di = 5,00 mt; Ds = 10,00 mt; DF $\geq$ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt.10; IPF $\geq 0,20$

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.la 1124, Sub 10;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if max = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if_{max} = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if max = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in

forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gl'indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if max = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 7. *Negozi cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 116;*

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la

volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if max = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if max = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 4;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942). Variante P.R.U. - Zone B6. Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%;

P.A.U. "Via Molicella" (Delibera Approvazione S.C.P. n.147 del 09/06/2006 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

Art. 7 - Unità minima d'intervento. Nel perimetro di delimitazione del PAU sono stati individuati dei lotti edificabili. Per ogni lotto si è stabilito: a. l'estensione territoriale; b. l'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria complessiva realizzabile; c. le destinazioni d'uso e le funzioni ammissibili; d. le tipologie d'intervento; Da tali parametri deriveranno, in fase esecutiva:

a. i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi; b. gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri ed i valori per le eventuali operazioni di conferimento dei beni e/o di permuta tra beni conferiti e risultati derivanti dalla realizzazione del comparto ed eventualmente la monetizzazione degli standard.

Detti schemi dovranno essere sottoscritti, comunque, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Norme tecniche integrative. Scopo delle norme integrative è l'ordinato sviluppo del territorio delimitato dal PAU, in armonia con gli indirizzi espressi nella presente relazione e le indicazioni degli elaborati grafici. Le norme disciplinano, quindi, le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, gli indici e le volumetrie edificabili nelle unità d'intervento individuate, determinate secondo i criteri stabiliti dalla delibera di C.C.n.31 del 12/07/2005. In particolare, per il presente PAU si determina per l'unità minima d'intervento: Indice di fabbricabilità max = 6,0 mc/mq; Rapporto di copertura massimo = 55%; Altezza max = 40 mt.; Piani max = 14

La distanza minima dai fabbricati non potrà essere inferiore a mt.10,00. Le tipologie degli edifici è di tipo blocco edilizio isolato multipiano residenziale e direzionale con commercio al piano terra.

Zone B6. Le zone B6 sono aree edificabili ricadenti nell'ambito del P.R.U. e regolate dal relativo Accordo di Programma in cui è consentito l'intervento diretto applicando i seguenti indici: if max = indice di fabbricabilità massimo = 6,00 mc/mq; rapporto di copertura = 55%.

Tipologie edilizie e modalità costruttive. La tipologia degli edifici da realizzare nell'ambito del presente PAU è a torre o in linea con una altezza massima di metri 40 oltre ai locali interrati e/o seminterrati. Le tipologie strutturali dovranno soddisfare le normative antisismiche vigenti. Sono comunque da preferirsi l'utilizzazione in elevazione ed in fondazione di strutture in cemento armato e/o acciaio.

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 12. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 13. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 14. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 75;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 15. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano 1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbricabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbriabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 128;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbriabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 19. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Variante P.R.U. - Zone B6. *Sono aree ricadenti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del Comune di Cosenza di cui al D.P.R. 7 febbraio 2005, n. 15 della Regione Calabria. L'edificazione di tali comparti è regolata dall'accordo di Programma tra Comune e Regione che ha costituito variante al PRG vigente. Nelle Zone P.R.U. di Completamento (B6) si applicano le seguenti Norme: Indice di Fabbriabilità Massimo:6,00 mc/mq; Rapporto di Copertura:55%*

Unità immobiliare 20. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia n. 36N Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 1;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di dati identificativi dell'immobile.

Unità immobiliare 21. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 2;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di dati identificativi dell'immobile.

Unità immobiliare 22. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, piazza Maestri del Lavoro n.22 Piano T, consistenza 1080 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 80;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree edificate intensive B2

art.11 - Zone B2. Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico. All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;

- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;

- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;

- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi. Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq.. Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq. Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600. Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%. Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti. Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a

blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;*
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..*

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. É vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;*
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..*

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. É vietato il frazionamento dei lotti esistenti. Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

art.30 - Standard urbanistici minimi. All'interno del territorio Comunale deve essere garantita la disponibilità di adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico.

Non meno di: - mq.15/ab. per verde pubblico (in zone F1); - mq. 4/ab. per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2); - mq. 6/ab. per attrezzature scolastiche (in zone F3); - mq. 6/ab. per attrezzature pubbliche varie e servizi (in zone F3); - mq. 3/ab. per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre); - mq. 34/ab. standard minimo.

art.32 - Parcheggi privati, In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari. Nel caso di edifici monofamiliari a

schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti. Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.

Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità. Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco. Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati, Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36). Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali. Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia. Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco. Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. É vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C.. Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli. Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili. I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini. Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei. Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno. Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli. Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea

all'ambiente fluviale. Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali. In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza. Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe. Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28). In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali. Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime. In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive. Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione. In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

a. in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione circostante;

b. in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;

c. in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.

d. in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alla sommità degli argini fluviali;

e. in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione circostante.

Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche. Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio. È fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più incise delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestali.

Unità immobiliare 23. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, via Ludovico Ariosto n.34 piano S1, consistenza 310 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 87;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree edificate intensive B2

art.11 - Zone B2. Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico. All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;

- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;

- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;

- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi. Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq.. Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq. Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600. Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%. Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti. Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. È vietato il frazionamento dei lotti esistenti. Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

art.30 - Standard urbanistici minimi. All'interno del territorio Comunale deve essere garantita la disponibilità di adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico.

Non meno di: - mq.15/ab. per verde pubblico (in zone F1); - mq. 4/ab. per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2); - mq. 6/ab. per attrezzature scolastiche (in zone F3); - mq. 6/ab. per attrezzature

pubbliche varie e servizi (in zone F3); - mq. 3/ab. per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre); - mq. 34/ab. standard minimo.

art.32 - Parcheggi privati, In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari. Nel caso di edifici monofamiliari a schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti. Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.

Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità. Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco. Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati, Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36). Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali. Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia. Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco. Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. É vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C.. Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli. Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili. I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini. Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei. Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno. Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli. Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale. Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali. In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza. Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe. Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28). In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali. Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime. In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive. Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione. In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

a. in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione circostante;

b. in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;

c. in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.

d. in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio

idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alla sommità degli argini fluviali;

e. in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione circostante.

Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche. Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio. È fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più incise delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestali.

Unità immobiliare 24. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2381 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 1;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 8;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 21;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 27. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2632 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 1;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 28. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 10;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 29. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B, piano 3, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 33;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali

zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 30. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 1577 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.la 684, Sub 1;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.la 684, Sub 11;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.la 826, Sub 38;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 48;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 52;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 53;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 56;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Rende (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile. Dall'esame del PRG vigente lo strumento urbanistico adottato ricade in ambito Aree Esterne Unical CM (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992) Aree esterne Unical-CM. Tali

zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri: IF= 1,00 mc/mq; Hmax= 11,00 mt; RC= ¼; DS= 6,00 mt; DC= 5,00 mt ed H/2 negli altri casi

8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....

Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 1;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°90/92 e successive concessioni in variante n. 116/94, 28/95, 51/95;

Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 16167 del 11/12/1995.

Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 2;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°90/92 e successive concessioni in variante n. 116/94, 28/95, 51/95;

Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 16167 del 11/12/1995.

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità parziale del 21.09.2009. Viene trasmessa DIA in variante in data 01.10.2009 prot. gen. n. 53910 e successivamente in data 21.06.2010 verbale n.07. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 19.09.2011 e del 25.11.2010.

Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità parziale del 21.09.2009. Viene trasmessa DIA in variante in data 01.10.2009 prot. gen. n. 53910 e successivamente in data 21.06.2010 verbale n.07. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 19.09.2011 e del 25.11.2010.

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità parziale del 21.09.2009. Viene trasmessa DIA in variante in data 01.10.2009 prot. gen. n. 53910 e successivamente in data 21.06.2010 verbale n.07. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 19.09.2011 e del 25.11.2010.

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.la 1124, Sub 109;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità parziale del 21.09.2009. Viene trasmessa DIA in variante in data 01.10.2009 prot. gen. n. 53910 e successivamente in data 21.06.2010 verbale n.07. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 19.09.2011 e del 25.11.2010.

Unità immobiliare 7. Negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato nel NCEU al Foglio 3, P.la 1124, Sub 116;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità

parziale del 21.09.2009. Viene trasmessa DIA in variante in data 01.10.2009 prot. gen. n. 53910 e successivamente in data 21.06.2010 verbale n.07. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 19.09.2011 e del 25.11.2010.

Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 25.11.2010.

Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 4;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°4/A del 06.06.2005, successiva DIA prot. n. 799/06, successiva variante prot. gen. n. 57363 del 19.11.2008, successivo Permesso di Attività Edilizia n.60 del 10.08.2009 in variante al precedente permesso n. 4/A del 06.06.2005 e DIA n. 799/06. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 25.11.2010.

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi

permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 12. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 13. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. L'immobile necessita di completamento lavori nel rispetto delle autorizzazioni già presentate quindi da richiedere nuovamente (Permesso a Costruire/Scia) quindi di certificazione di agibilità (SCA) ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate. Per gli immobili privi di certificazione di agibilità sarà possibile conseguire la certificazione di agibilità presentando presso il Comune opportuna documentazione tecnica per richiesta 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 o certificato di collaudo statico; dichiarazione di conformità impianti; ricevuta versamento tassa a vano agibilità; ricevuta versamento diritti di segreteria agibilità

Tale certificato sarà quindi elaborato nel rispetto delle Norme Tecniche vigenti di cui al Cap.8 punto 8.3 delle NTC DM 14.01.2008 e del Cap.C8 della circolare n.617 del 02.02.2009.

Unità immobiliare 14. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 75;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 15. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano 1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi

permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 128;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 19. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù del permesso di costruire n .13/C del 18.7.2005 quindi permesso edilizio in variante n.81 del 23.9.2008; DIA prot. n. 57090 del 27.10.2011; SCIA prot. 0017099 del 3.4.2013; SCIA prot. 0025157 del 23.5.2013. Per gli immobili in oggetto fu presentata richiesta di agibilità in data 6 giugno 2013 n. 27185 di prot. e furono effettuate integrazioni in data 10/09/2013 prot. 40305, 12.9.2013 prot. 40562, 20.11.2013 prot. 54591 e 28.3.2014 prot. 17425; l'agibilità si intende attestata come da comunicazione del 29.5.2014, per effetto di silenzio assenso, ai sensi dell'art.25 Dpr 6.6.2001 n.308 ed art. 30 comma I lettera g legge 98/2013

Unità immobiliare 22. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, piazza Maestri del Lavoro n.22 Piano T, consistenza 1080 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 80;

Per il bene identificato risulta la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°21 del 19/04/2000, successiva variante prot. gen. n. 61658 e prot. Serv. Edilizia Urbana n. 350/01 DIA prot. n. 21316 del 08/06/2007, successiva variante n. 69 del 05/04/2002, successiva variante prot. gen. n. 37340 del 23/07/2003. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 22/12/2003.

Unità immobiliare 23. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, via Ludovico Ariosto n.34 piano S1, consistenza 310 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 87;

Per il bene identificato risulta la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia n°21 del 19/04/2000, successiva variante prot. gen. n. 61658 e prot. Serv. Edilizia Urbana n. 350/01 DIA prot. n. 21316 del 08/06/2007, successiva variante n. 69 del 05/04/2002, successiva variante prot. gen. n. 37340 del 23/07/2003. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità del 22/12/2003.

Unità immobiliare 24. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2381 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 1;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/D" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°186/2006, successiva DIA prot. n. 21316 del 08/06/2007. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 527 del 08/07/2008.

Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 8;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/D" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°186/2006, successiva DIA prot. n. 21316 del 08/06/2007. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 527 del 08/07/2008.

Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 21;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/D" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°186/2006, successiva DIA prot. n. 21316 del 08/06/2007. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 527 del 08/07/2008.

Unità immobiliare 27. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2632 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 1;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/A" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°08/05,

successiva DIA prot. n. 15052 del 01/06/2006. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 535 del 17/07/2007.

Unità immobiliare 28. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 10;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/A" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°08/05, successiva DIA prot. n. 15052 del 01/06/2006. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 535 del 17/07/2007.

Unità immobiliare 29. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B, piano 3, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 33;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/A" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°08/05, successiva DIA prot. n. 15052 del 01/06/2006. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 535 del 17/07/2007.

Unità immobiliare 30. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 1577 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 1;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/B" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°101/2007, successiva DIA prot. n. 279 del 11/11/2008. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 525 del 7/08/2009.

Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 11;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Intervento 2/B" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°101/2007, successiva DIA prot. n. 279 del 11/11/2008. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 525 del 7/08/2009.

Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 38;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Corpo 2C" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°82/08, variante n. 75/11. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 482 del 12/07/2011.

Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 48;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Corpo 2C" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°82/08, variante n. 75/11. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 482 del 12/07/2011.

Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 52;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Corpo 2C" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°82/08, variante n. 75/11. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 482 del 12/07/2011.

Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 53;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Corpo 2C" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°82/08, variante n. 75/11. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 482 del 12/07/2011.

Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 56;

Per il bene identificato risultano le planimetrie e la disposizione dei subalterni presso l'Agenzia del Territorio. Il fabbricato risulta realizzato in virtù della concessione edilizia relativo ad un complesso edilizio denominato "Corpo 2C" sito in c/da Dattoli autorizzato con Permesso di Costruire n°82/08, variante n. 75/11. Sulla scorta degli elementi reperiti si evince la sussistenza di certificazione di agibilità prot. n. 482 del 12/07/2011.

Quanto sopra come da accesso atti presso gli Uffici Urbanistica dei Comuni (All.10).

9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....*

Gli immobili costituiscono organismi edilizi autonomi, per cui si procederà alla creazione di lotti di vendita.

Per beni pignorati e di seguito denominati, dalle valutazioni effettuate non verranno formati lotti di vendita:

Unità immobiliare 20. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia n. 36N Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 1. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, il bene oggetto di pignoramento non risulta individuabile mediante estratto di mappa, elenco dei subalterni, né risulta depositata alcuna planimetria catastale riferibile al medesimo. La totale assenza di identificazione catastale non consente di accertare con certezza la consistenza, l'esatta ubicazione, i confini e la natura del bene pignorato, né di verificarne la corrispondenza tra lo stato di fatto e una rappresentazione ufficiale agli atti pubblici. La determinazione del valore di stima di un bene immobile presuppone la preventiva e univoca identificazione dello stesso sotto il profilo catastale e documentale; in mancanza di tali presupposti minimi, qualsiasi attribuzione di valore risulterebbe meramente ipotetica e priva di attendibilità tecnica. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, non sussistendo le condizioni tecniche necessarie per l'applicazione di criteri estimativi attendibili. Ogni determinazione in ordine alla prosecuzione della procedura, all'eventuale regolarizzazione del bene o ad altre valutazioni di competenza è rimessa alla discrezionale valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 21. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 2. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, il bene oggetto di pignoramento non risulta individuabile mediante estratto di mappa, elenco dei subalterni, né risulta depositata alcuna planimetria catastale riferibile al medesimo. La totale assenza di identificazione catastale non consente di accertare con certezza la consistenza, l'esatta ubicazione, i confini e la natura del bene pignorato, né di verificarne la corrispondenza tra lo stato di fatto e una rappresentazione ufficiale agli atti pubblici. La determinazione del valore di stima di un bene immobile presuppone la preventiva e univoca identificazione dello stesso sotto il profilo catastale e documentale; in mancanza di tali presupposti minimi, qualsiasi attribuzione di valore risulterebbe meramente ipotetica e priva di attendibilità tecnica. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, non sussistendo le condizioni tecniche necessarie per l'applicazione di criteri estimativi attendibili. Ogni determinazione in ordine alla prosecuzione della procedura, all'eventuale regolarizzazione del bene o ad altre valutazioni di competenza è rimessa alla discrezionale valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 22. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, piazza Maestri del Lavoro n.22 Piano T, consistenza 1080 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 80. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sulla base dei dati indicati negli atti della procedura, finalizzate alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta l'esito: "NON È STATO REPERITO

NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA”. Sebbene presso l’Agenzia delle Entrate risulti la presenza di un elenco dei subalterni riferito al compendio immobiliare, tale documentazione non consente di ricostruire con certezza la catena dei titoli e delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento, né di verificare la continuità delle trascrizioni richiesta ai fini dell’individuazione del bene oggetto di esecuzione. L’impossibilità di effettuare la suddetta verifica ipocatastale comporta l’assenza dei presupposti tecnici necessari per procedere alla determinazione di un valore di stima attendibile. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, rimettendo ogni valutazione in ordine a eventuali integrazioni documentali o determinazioni di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell’Esecuzione.

Unità immobiliare 23. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, via Ludovico Ariosto n.34 piano S1, consistenza 310 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 87. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sulla base dei dati indicati negli atti della procedura, finalizzate alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta l’esito: “NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA”. Sebbene presso l’Agenzia delle Entrate risulti la presenza di un elenco dei subalterni riferito al compendio immobiliare, tale documentazione non consente di ricostruire con certezza la catena dei titoli e delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento, né di verificare la continuità delle trascrizioni richiesta ai fini dell’individuazione del bene oggetto di esecuzione. L’impossibilità di effettuare la suddetta verifica ipocatastale comporta l’assenza dei presupposti tecnici necessari per procedere alla determinazione di un valore di stima attendibile. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, rimettendo ogni valutazione in ordine a eventuali integrazioni documentali o determinazioni di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell’Esecuzione.

Unità immobiliare 24. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2381 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 1. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sulla base dei dati indicati negli atti della procedura, finalizzate alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta l’esito: “NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA”. Sebbene presso l’Agenzia delle Entrate risulti la presenza di un elenco dei subalterni riferito al compendio immobiliare, tale documentazione non consente di ricostruire con certezza la catena dei titoli e delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento, né di verificare la continuità delle trascrizioni richiesta ai fini dell’individuazione del bene oggetto di esecuzione. L’impossibilità di effettuare la suddetta verifica ipocatastale comporta l’assenza dei presupposti tecnici necessari per procedere alla determinazione di un valore di stima attendibile. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, rimettendo ogni valutazione in ordine a eventuali integrazioni documentali o determinazioni di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell’Esecuzione.

Unità immobiliare 27. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2632 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 1. Dalle verifiche ipocatastali effettuate

sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Di tale circostanza il sottoscritto CTU prende atto, rimettendo ogni valutazione in ordine alla validità, efficacia o riferibilità del pignoramento alla esclusiva competenza del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 28. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 10. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Di tale circostanza il sottoscritto CTU prende atto, rimettendo ogni valutazione in ordine alla validità, efficacia o riferibilità del pignoramento alla esclusiva competenza del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 29. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B, piano 3, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 33. Nei registri immobiliari i beni non risultano intestati all'esecutato.

Unità immobiliare 30. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 1577 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 1. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Di tale circostanza il sottoscritto CTU prende atto, rimettendo ogni valutazione in ordine alla validità, efficacia o riferibilità del pignoramento alla esclusiva competenza del Giudice dell'Esecuzione.

10. Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....

Gli immobili non risultano pignorati pro quota, non sono divisibili in natura in quanto già trattasi di unità indipendenti ed autonome.

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato.....

Al momento del sopralluogo, di seguito gli immobili che risultavano occupati:

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10;

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Allo stato attuale tale unità immobiliare è stata soppressa ed in seguito ed ha generato le unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129, 130.

Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, richiesta di accesso a documenti amministrativi ex L. 241/90 - Prot. AGE DP Cosenza n. 114911 del 28/05/2024, risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, il tutto come riportato nell'attestato rilasciato dallo stesso ente, più precisamente *“Si fa presente che sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria risulta un contratto di locazione registrato al numero 835 serie 3T registrato il 07.02.2019, riguardante l'immobile sito nel Comune di Cosenza e individuato catastalmente al Foglio 3 Particella 1124 Subalterno 52. Il citato contratto di locazione, e il relativo prospetto riepilogativo, vengono allegati alla presente”* (All 8).

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Mollicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109;

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16;

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17;

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78;

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79;

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici.....

Non risulta l'esistenza di vincoli di nessun genere né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Viene di seguito indicato per ogni immobile costituente lotti di vendita l'importo annuo delle spese fisse di gestione, spese straordinarie già deliberate quindi spese condominiali non pagate (All.9).

Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 1. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 65,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 1.000,00.

Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 2. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 65,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 1.000,00.

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 531,41 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 4.693,14.

Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51. Tale immobile non risulta gestito da amministrazione condominiale quindi non si evincono importi di spese fisse condominiali.

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Allo stato attuale tale unità immobiliare è stata soppressa ed in seguito ed ha generato le unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129, 130. Nello specifico:

Unità immobiliare 5.1. Fabbricati per esigenze di attività commerciale cat. D/8 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.60 Piano T, superficie catastale 424 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 700,36 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 1.840,76.

Unità immobiliare 5.2. Uffici cat. A/10 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.78 Piano T, superficie catastale 106 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 130. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 438,46 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 2914,65.

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 120,48 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 1074,84.

Unità immobiliare 7. Negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 116. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 655,21 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 4402,40.

Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2. Tale immobile non risulta gestito da amministrazione condominiale quindi non si evincono importi di spese fisse condominiali.

Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 4. Tale immobile non risulta gestito da amministrazione condominiale quindi non si evincono importi di spese fisse condominiali.

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 54,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 2665,00.

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 152,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 258,00.

Unità immobiliare 12. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 24,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 289,16.

Unità immobiliare 13. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 50,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 381,40.

Unità immobiliare 14. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 75. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 287,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 1727,57.

Unità immobiliare 15. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano 1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 33,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 198,40.

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 19,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 851,53.

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 38,26.

Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 128. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 17,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 1061,53.

Unità immobiliare 19. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 32,00 quindi le spese condominiali non pagate risultano circa € 197,13.

Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 8. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 288,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 229,40.

Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 21. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 156,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 2468,80.

Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 11. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 336,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 4861,59.

Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 38. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 120,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 2028,29.

Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 48. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 216,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 2427,84.

Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 52. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 288,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 1358,28.

Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 53. L'importo annuo

delle spese fisse condominiali risultano circa € 288,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 1363,65.

Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 56. L'importo annuo delle spese fisse condominiali risultano circa € 300,00 quindi le spese condominiali non pagate al 31/12/2024 risultano circa € 5251,42.

14. Determini il valore dell'immobile.....

Premessa.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio si è adottato il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi conosciuti e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, sono stati considerati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Per il calcolo delle superfici si è utilizzata la Metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili dell'Agenzia delle Entrate.

Stima dei lotti.

Lotto n. 1

Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 1;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Montalto Uffugo (CS)

E1/Suburbana/da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo ha un valore di mercato compreso tra 320 euro/mq e 460 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 1: € 390,00/mq x 74,00 mq = € 28.860,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 1 = € 28.860,00 - 15% per abbattimento forfetario = **€ 25.000,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 2.

Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerno n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq, identificato nel NCEU al Foglio 74 Part. 436. Sub 2;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Montalto Uffugo (CS) E1/Suburbana/da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo ha un valore di mercato compreso tra 320 euro/mq e 460 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 2: € 390,00/mq x 79,00 mq = € 30.810,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 2 = € 30.810,00 - 15% per abbattimento forfetario = **€ 26.500,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 3.

Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 1.250 euro/mq e 1.750 euro/mq. Tenendo conto dello stato conservativo in ottime condizioni dell'immobile il prezzo di stima risulta:

Lotto 3: € 1750,00/mq x 133 mq = € 232.750,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 3 = € 232.750 - 15% per abbattimento forfetario = € 198.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 4.

Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51;

Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2;

Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1125, Sub 4;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 4: € 1500,00/mq x ((110+190) + (210 x 0,10)) mq = € 192.600,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 4 = € 192.600 - 15% per abbattimento forfettario = € 165.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 5.

Unità immobiliare 5. Pubblici Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Allo stato attuale tale unità immobiliare è stata soppressa ed in seguito ha generato le unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129, 130. Nello specifico:

Unità immobiliare 5.1. Fabbricati per esigenze di attività commerciale cat. D/8 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.60 Piano T, superficie catastale 424 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129.

Unità immobiliare 5.2. Uffici cat. A/10 sito in Cosenza, via Giuseppe Giacomantonio n.78 Piano T, superficie catastale 106 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 130.

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 1.000 euro/mq e 1.500 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 5: € 1250,00/mq x 535 mq = € 668.750,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 5 = € 668.750,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 570.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 6.

Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S2, superficie catastale 28 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della

Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 6: € 600,00/mq x 28 mq = € 16.800,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 6 = € 16.800,00 - 15% per abbattimento forfetario = **€ 14.500,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 7.

Unità immobiliare 7. Negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato nel NCEU al Foglio 3, P.lla 1124, Sub 116;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 1050 euro/mq e 2000 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 7: € 1525,00/mq x 299 mq = € 455.975,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 7 = € 455.975,00 - 15% per abbattimento forfetario = **€ 388.000,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 8.

Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 1.250 euro/mq e 1.750 euro/mq. Tenendo conto dello stato conservativo in ottime condizioni dell'immobile il prezzo di stima risulta:

Lotto 8: € 1750,00/mq x 84 mq = € 147.000,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 8 = € 147.000 - 15% per abbattimento forfetario = € 125.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 9.

Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 1.250 euro/mq e 1.750 euro/mq. Tenendo conto dello stato conservativo in ottime condizioni dell'immobile il prezzo di stima risulta:

Lotto 9: € 1750,00/mq x 153 mq = € 267.750,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 9 = € 267.750,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 228.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 10.

Unità immobiliare 10. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 10: € 600,00/mq x 8 mq = € 4.800,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 10 = € 4.800,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 4.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 11.

Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 11: € 600,00/mq x 91 mq = € 54.600,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 11 = € 54.600,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 46.500,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 12.

Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.la 1505, Sub 79;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 12: € 600,00/mq x 31 mq = € 18.600,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 12 = € 18.600,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 16.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 13.

Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.la 1505, Sub 128;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 13: € 600,00/mq x 26 mq = € 15.600,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 13 = € 15.600,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 13.500,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 14.

Unità immobiliare 13. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74.

Unità immobiliare 15. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano 1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76;

Gli immobili necessitano di completamento lavori nel rispetto delle autorizzazioni presentate e comunque da richiedere nuovamente (Permesso a Costruire) quindi di certificazione di agibilità (SCA) ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate. La determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, attualmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), nonché delle condizioni di incompiutezza e delle limitazioni funzionali e giuridiche riscontrate. In particolare, allo stato attuale le unità risultano prive di accesso autonomo; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare opere di completamento sui prospetti esterni.

Tali circostanze determinano una incertezza circa la realizzabilità dei lavori e quindi una limitazione della fruibilità e della commerciabilità del bene. Alla luce di quanto sopra, considerata l'impossibilità di applicare il metodo comparativo diretto, in quanto l'immobile non presenta allo stato attuale le caratteristiche di autonomia funzionale normalmente richieste dal mercato, la stima è stata condotta mediante il metodo del valore di trasformazione, ritenuto il più idoneo in relazione allo stato dell'unità e alle condizioni di utilizzo potenziale. Il valore a immobile ultimato è stato determinato facendo riferimento ai valori minimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi alla tipologia immobiliare coerente con la destinazione d'uso prevista da progetto (commerciale ma non meglio definita), adottando criteri prudenziali. Da tale valore sono stati detratti i costi necessari al completamento dell'unità immobiliare, comprensivi delle opere edili residue, degli impianti, delle finiture (lavori di movimento terra per sistemazione terreno limitrofo per occupazione temporanea e per montaggio ponteggi per la realizzazione di tamponature esterne, divisori interni, sottofondi e pavimentazione, intonaci, tinteggiatura, impiantistica, scale interne), delle spese tecniche (per richiesta Permesso a Costruire, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza CSP/CSE, richiesta certificazione di agibilità SCA ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate per registrazione nel catasto con planimetria, destinazione d'uso, categoria e rendita), degli oneri amministrativi (diritti di segreteria, diritti di richiesta e rilascio autorizzazione, oneri diversi) di una quota per imprevisti. Il valore così ottenuto è stato ulteriormente ridotto mediante

L'applicazione di un coefficiente di abbattimento per rischio tecnico-autorizzativo, volto a tenere conto dell'aleatorietà connessa alla realizzazione degli interventi necessari, della dipendenza da decisioni di soggetti terzi e della necessità dell'assenso del proprietario del terreno adiacente per consentire l'accesso per consentire la realizzazione dei lavori in facciata. Il valore finale così determinato rappresenta pertanto il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale, inteso come valore potenziale e condizionato.

Il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta

$$V_f = [(S_c \times VOM_{imin}) - (S_c \times C_c + S_t + O + I)] \times K_r$$

dove:

S_c = superficie commerciale dell'unità (290 mq)

VOM_{imin} = valore unitario OMI della tipologia immobiliare di riferimento (900 €/mq). I valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare tipo commerciale con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 600 euro/mq e 900 euro/mq. Poiché la documentazione progettuale individua una generica destinazione d'uso commerciale senza specificare la tipologia funzionale dell'unità (negoziato, ufficio, laboratorio), ai fini estimativi si è ritenuto corretto fare riferimento alla tipologia OMI più prudentiale e genericamente compatibile, individuata nei locali ad uso magazzino/deposito,

C_c = costo unitario di completamento calcolato attraverso il Prezzario regionale Calabria LL.PP. 2025 approvato con Deliberazione n.219 del 21-05-2025 (arrotondato €/mq 360,00) (All.11)

$S_t + O$ = spese tecniche + oneri amministrativi (forfettarie € 15.000,00)

I = imprevisti 5–10% del totale dei costi di completamento

K_r = coefficiente di rischio tecnico-autorizzativo, 0,4 – 0,6 comprensivo dell'incertezza dovuta alla necessità di accesso subordinato all'assenso della proprietà del terreno adiacente, all'ottenimento di autorizzazioni comunali e condominiali, e alla complessità dei lavori

Il prezzo di stima risulta:

Lotto 14: $V_f = [(290 \times 900) - (290 \times 360,00 + 15000 + 10000)] \times 0,6 = 78.960,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 14 = € 78960 - 15% per abbattimento forfettario = € 68.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 15.

Unità immobiliare 14. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 75;

L'immobile necessita di completamento lavori nel rispetto delle autorizzazioni presentate e comunque da richiedere nuovamente (Permesso a Costruire) quindi di certificazione di agibilità (SCA) ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate. La determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, attualmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), nonché delle condizioni di incompiutezza e delle limitazioni funzionali e giuridiche riscontrate. In particolare, allo stato attuale l'unità posta al piano 1-2 risulta priva di accesso autonomo esterno; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare opere di completamento sui prospetti esterni.

Tali circostanze determinano una incertezza circa la realizzabilità dei lavori e quindi una limitazione della fruibilità e della commerciabilità del bene. Alla luce di quanto sopra, considerata l'impossibilità di applicare il metodo comparativo diretto, in quanto l'immobile non presenta allo stato attuale le caratteristiche di autonomia funzionale normalmente richieste dal mercato, la stima è stata condotta mediante il metodo del valore di trasformazione, ritenuto il più idoneo in relazione allo stato dell'unità e alle condizioni di utilizzo potenziale. Il valore a immobile ultimato è stato determinato facendo riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi alla tipologia immobiliare coerente con la destinazione d'uso prevista da progetto (commerciale), adottando criteri prudenziali. Da tale valore sono stati detratti i costi necessari al completamento dell'unità immobiliare, comprensivi delle opere edili residue, degli impianti, delle finiture (lavori di movimento terra per sistemazione terreno limitrofo per occupazione temporanea e per montaggio ponteggi per la realizzazione di tamponature esterne, divisori interni, sottofondi e pavimentazione, intonaci, tinteggiatura, impiantistica, scale interne), delle spese tecniche (per richiesta Permesso a Costruire, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza CSP/CSE, richiesta certificazione di agibilità SCA ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate per registrazione nel catasto con planimetria, destinazione d'uso, categoria e rendita), degli oneri amministrativi (diritti di segreteria, diritti di richiesta e rilascio autorizzazione, oneri diversi) di una quota per imprevisti. Il valore così ottenuto è stato ulteriormente ridotto mediante l'applicazione di un coefficiente di abbattimento per rischio tecnico-autorizzativo, volto a tenere conto dell'aleatorietà connessa alla realizzazione degli interventi necessari, della dipendenza da decisioni di soggetti terzi e della necessità dell'assenso del

proprietario del terreno adiacente per consentire l'accesso per consentire la realizzazione dei lavori in facciata. Il valore finale così determinato rappresenta pertanto il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale, inteso come valore potenziale e condizionato.

Il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta

$$V_f = [(S_c \times VOM_{imin}) - (S_c \times C_c + S_t + O + I)] \times K_r$$

dove:

S_c = superficie commerciale dell'unità (936 mq)

VOM_{imin} = valore unitario minimo OMI della tipologia immobiliare di riferimento (900 €/mq). I valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare tipo commerciale con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 600 euro/mq e 900 euro/mq. Poiché la documentazione progettuale individua una generica destinazione d'uso commerciale senza specificare la tipologia funzionale dell'unità (negoziato, ufficio, laboratorio), ai fini estimativi si è ritenuto corretto fare riferimento alla tipologia OMI più prudentiale e genericamente compatibile, individuata nei locali ad uso magazzino/deposito,

C_c = costo unitario di completamento calcolato attraverso il Prezzario regionale Calabria LL.PP. 2025 approvato con Deliberazione n.219 del 21-05-2025 (arrotondato €/mq 210,00) (All.11)

$S_t + O$ = spese tecniche + oneri amministrativi (forfettarie € 15.000,00)

I = imprevisti 5–10% del totale dei costi di completamento

K_r = coefficiente di rischio tecnico-autorizzativo, 0,4 – 0,6 comprensivo dell'incertezza dovuta alla necessità di accesso subordinato all'assenso della proprietà del terreno adiacente, all'ottenimento di autorizzazioni comunali e condominiali, e alla complessità dei lavori

Il prezzo di stima risulta:

Lotto 15: $V_f = [(936 \times 900) - (936 \times 210,00 + 15000 + 10000)] \times 0,6 = 638.376,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 15 = € 638.376,00 - 15% per abbattimento forfettario = € 543.000,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 16.

Unità immobiliare 19. Fabbricati in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130;

L'immobile necessita di completamento lavori nel rispetto delle autorizzazioni presentate e da richiedere nuovamente (Permesso a Costruire) quindi di certificazione di agibilità (SCA) ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate. La determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, attualmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), nonché delle condizioni di incompiutezza e delle limitazioni funzionali e giuridiche riscontrate. In particolare, allo stato attuale l'unità risulta priva di accesso autonomo esterno; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo; la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare l'accesso o eventuali opere di completamento nonché l'accesso stesso all'immobile.

Tali circostanze determinano una significativa incertezza circa la concreta realizzabilità dell'accesso e dei lavori, e quindi una rilevante limitazione della fruibilità e della commerciabilità del bene. Alla luce di quanto sopra, considerata l'impossibilità di applicare il metodo comparativo diretto, in quanto l'immobile non presenta allo stato attuale le caratteristiche di autonomia funzionale normalmente richieste dal mercato, la stima è stata condotta mediante il metodo del valore di trasformazione, ritenuto il più idoneo in relazione allo stato dell'unità e alle condizioni di utilizzo potenziale. Il valore a immobile ultimato è stato determinato facendo riferimento ai valori minimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi alla tipologia immobiliare coerente con la destinazione d'uso prevista da progetto (parcheggi), adottando criteri prudenziali. Da tale valore sono stati detratti i costi necessari al completamento dell'unità immobiliare, comprensivi delle opere edili residue, degli impianti, delle finiture (lavori di movimento terra per sistemazione terreno limitrofo e per la realizzazione di tamponature anche controterra, ponteggi, divisori interni ed esterni, sottofondi e pavimentazione, intonaci, tinteggiatura, impiantistica), delle spese tecniche (per richiesta Permesso a Costruire, Direzione Lavori, coordinamento sicurezza CSP/CSE, richiesta certificazione di agibilità SCA ed accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate per registrazione nel catasto con planimetria, destinazione d'uso, categoria e rendita), degli oneri amministrativi (diritti di segreteria, diritti di richiesta e rilascio autorizzazione, oneri diversi) di una quota per imprevisti. Il valore così ottenuto è stato ulteriormente ridotto mediante l'applicazione di un coefficiente di abbattimento per rischio tecnico-autorizzativo, volto a tenere conto dell'elevata aleatorietà connessa alla realizzazione degli interventi necessari, della dipendenza da decisioni di soggetti terzi e della necessità dell'assenso del

proprietario del terreno adiacente per consentire l'accesso sia per consentire la realizzazione dei lavori e sia per cedere la parte di proprietà per la realizzazione delle vie di accesso. Il valore finale così determinato rappresenta pertanto il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale, inteso come valore potenziale e fortemente condizionato.

Il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta

$$V_f = [(S_c \times VOM_{imin}) - (S_c \times C_c + S_t + O + I)] \times K_r$$

dove:

S_c = superficie commerciale dell'unità (1043 mq)

VOM_{imin} = valore unitario minimo OMI della tipologia immobiliare di riferimento (480 €/mq). I valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare tipo box con stato conservativo normale in zona OMI Cosenza c3/semicentrale/via della Repubblica, via Panebianco, viale Cosmai, via Popilia, viale Mancini ha un valore di mercato compreso tra 480 euro/mq e 720 euro/mq

C_c = costo unitario di completamento calcolato attraverso il Prezzario regionale Calabria LL.PP. 2025 approvato con Deliberazione n.219 del 21-05-2025 (arrotondato €/mq 192,00) (All.11)

$S_t + O$ = spese tecniche + oneri amministrativi (forfettarie € 15.000,00)

I = imprevisti 5–10% del totale dei costi di completamento

K_r = coefficiente di rischio tecnico-autorizzativo, 0,4 – 0,6 comprensivo dell'incertezza dovuta alla necessità di accesso subordinato all'assenso della proprietà del terreno adiacente, all'ottenimento di autorizzazioni comunali e condominiali, e alla complessità dei lavori

Il prezzo di stima risulta:

Lotto 16: $V_f = [(1043 \times 480) - (1043 \times 192,00 + 15000 + 20000)] \times 0,6 = 159.230,40$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 16 = € 159.230,40 - 15% per abbattimento forfetario = € 135.500,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 17.

Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 48;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiara ha un valore di mercato compreso tra 1000 euro/mq e 1400 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 17: € 1200,00/mq x 60 mq = € 72.000,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 17 = € 72.000,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 61.500,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 18.

Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 52;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiara ha un valore di mercato compreso tra 1000 euro/mq e 1400 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 18: € 1200,00/mq x 60 mq = € 72.000,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 18 = € 72.000,00 - 15% per abbattimento forfettario = **€ 61.500,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 19

Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 53;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiera ha un valore di mercato compreso tra 1000 euro/mq e 1400 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 19: € 1200,00/mq x 60 mq = € 72.000,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 19 = € 72.000,00 - 15% per abbattimento forfettario = **€ 61.500,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 20.

Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 56;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiera ha un valore di mercato compreso tra 1000 euro/mq e 1400 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 20: € 1200,00/mq x 60 mq = € 72.000,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti

nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 20 = € 72.000,00 - 15% per abbattimento forfettario = **€ 61.500,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 21.

Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 8;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiera ha un valore di mercato compreso tra 1000 euro/mq e 1400 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 21: € 1200,00/mq x 61 mq = € 73.200,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 21 = € 73.200,00 - 15% per abbattimento forfettario = **€ 62.500,00** (valore arrotondato)

Lotto n. 22.

Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 11;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiera ha un valore di mercato compreso tra 1000 euro/mq e 1400 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 22: € 1200,00/mq x 74 mq = € 88.800,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 22 = € 88.800,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 75.500,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 23.

Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 21;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiera ha un valore di mercato compreso tra 500 euro/mq e 750 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 23: € 625,00/mq x 63 mq = € 39.375,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 23 = € 39.375,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 33.500,00 (valore arrotondato)

Lotto n. 24.

Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 826, Sub 38;

In relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed alle sue caratteristiche specifiche, considerando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la tipologia dell'unità immobiliare con stato conservativo normale in zona OMI Comune di Rende d8/periferica/zona periferica - Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, S.Rosa, S.Chiera ha un valore di mercato compreso tra 500 euro/mq e 750 euro/mq, il prezzo di stima risulta:

Lotto 24: € 625,00/mq x 47 mq = € 29.375,00

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione:

Stima del lotto 24 = € 29.375,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 25.000,00 (valore arrotondato)

15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione.....

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.

Per i beni pignorati e dalle valutazioni effettuate, per gli immobili di seguito denominati non verranno formati lotti di vendita:

Unità immobiliare 20. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia n. 36N Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.la 267, Sub 1. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, il bene oggetto di pignoramento non risulta individuabile. Non è stato possibile estrarre estratto di mappa, elenco dei subalterni quindi risulta depositata alcuna planimetria catastale riferibile al medesimo. La totale assenza di identificazione catastale non consente di accertare con certezza la consistenza, l'esatta ubicazione, i confini e la natura del bene pignorato, né di verificarne la corrispondenza tra lo stato di fatto e una rappresentazione ufficiale agli atti pubblici. La determinazione del valore di stima di un bene immobile presuppone la preventiva e univoca identificazione dello stesso sotto il profilo catastale e documentale; in mancanza di tali presupposti minimi, qualsiasi attribuzione di valore risulterebbe meramente ipotetica e priva di attendibilità tecnica. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, non sussistendo le condizioni tecniche necessarie per l'applicazione di criteri estimativi attendibili. Ogni determinazione in ordine alla prosecuzione della procedura, all'eventuale regolarizzazione del bene o ad altre valutazioni di competenza è rimessa alla discrezionale valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 21. Civile Abitazione cat. A/5 sita in Cosenza, via Popilia Piano T, identificata nel NCEU al Foglio 15, P.lla 267, Sub 2. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, il bene oggetto di pignoramento non risulta individuabile. Non è stato possibile estrarre estratto di mappa, elenco dei subalterni quindi risulta depositata alcuna planimetria catastale riferibile al medesimo. La totale assenza di identificazione catastale non consente di accertare con certezza la consistenza, l'esatta ubicazione, i confini e la natura del bene pignorato, né di verificarne la corrispondenza tra lo stato di fatto e una rappresentazione ufficiale agli atti pubblici. La determinazione del valore di stima di un bene immobile presuppone la preventiva e univoca identificazione dello stesso sotto il profilo catastale e documentale; in mancanza di tali presupposti minimi, qualsiasi attribuzione di valore risulterebbe meramente ipotetica e priva di attendibilità tecnica. Pertanto, il sottoscritto CTU non procede alla stima del bene, non sussistendo le condizioni tecniche necessarie per l'applicazione di criteri estimativi attendibili. Ogni determinazione in ordine alla prosecuzione della procedura, all'eventuale regolarizzazione del bene o ad altre valutazioni di competenza è rimessa alla discrezionale valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 22. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, piazza Maestri del Lavoro n.22 Piano T, consistenza 1080 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 80. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sulla base dei dati indicati negli atti della procedura, finalizzate alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta l'esito: "NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA". Sebbene presso l'Agenzia delle Entrate risulti la presenza di un elenco dei subalterni riferito al compendio immobiliare, tale documentazione non consente di ricostruire con certezza la catena dei titoli e delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento, né di verificare la continuità delle trascrizioni richiesta ai fini dell'individuazione del bene oggetto di esecuzione.

L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali. Per la configurazione catastale in categoria F/1 e per la mancanza di autonomia urbanistica e funzionale, le aree non presentano una autonoma capacità edificatoria né una concreta utilizzabilità indipendente. La vendita separata dei lotti comporterebbe la perdita del rapporto funzionale con gli immobili principali e determinerebbe una utilità fortemente limitata in caso di acquisto disgiunto, con conseguente ridotta domanda potenziale sul mercato. Coerentemente con i criteri adottati per le unità immobiliari principali e per le pertinenze, il valore delle aree F/1 non può essere determinato mediante l'applicazione di valori di mercato ordinari riferibili ad aree libere. Tuttavia, ai soli fini di verifica di congruità e con approccio prudenziale, si è adottato il seguente procedimento estimativo indiretto. Si assume quale parametro di riferimento il valore medio di mercato degli immobili residenziali A/2 ubicati nella medesima zona, pari a €/mq 1.500,00, desunto dalla banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, che per unità in stato conservativo normale nella zona OMI Comune di Cosenza C3 (semicentrale – viale della Repubblica, via Panebianco, via Cosmai, via Popilia, viale Mancini) riporta valori compresi tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.750,00. Considerata la natura meramente accessoria delle aree F/1, la totale assenza di autonomia funzionale ed edificatoria e la loro dipendenza urbanistica dal fabbricato principale, si applica una prima riduzione del 95%, ottenendo un valore unitario pari a: $1500 \text{ €/mq} \times 5\% = 75 \text{ €/mq}$

Si applica un'ulteriore riduzione prudenziale, motivata dalla vendita separata e dalla limitata commerciabilità, pari a circa il 50%: $75 \text{ €/mq} \times (1 - 0,5) \approx 37,50 \text{ €/mq}$

Arrotondando prudentemente per difetto, si assume €/mq 37,00, valore residuale, coerente con la funzione accessoria e la limitata utilità economica delle aree. Il prezzo di stima risulta: $1080 \text{ mq} \times \text{€/mq } 37,00 = 39.960,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione: = € 39960,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 34.000,00 (valore arrotondato)

L'impossibilità di effettuare la suddetta verifica ipocatastale comporta l'assenza dei presupposti tecnici necessari per procedere alla determinazione di un valore di stima attendibile. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 23. Area Urbana, cat. F/1 sita in Cosenza, via Ludovico Ariosto n.34 piano S1, consistenza 310 mq, identificata nel NCEU al Foglio 6, P.lla 870, Sub 87. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sulla base dei dati indicati negli atti della procedura, finalizzate alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta l'esito: "NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA". Sebbene presso l'Agenzia delle Entrate risulti la presenza di un elenco dei subalterni riferito al compendio immobiliare, tale documentazione non consente di ricostruire con certezza la catena dei titoli e delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento, né di verificare la continuità delle trascrizioni richiesta ai fini dell'individuazione del bene oggetto di esecuzione.

L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali. Per la configurazione catastale in categoria F/1 e per la mancanza di autonomia urbanistica e funzionale, le aree non presentano una autonoma capacità edificatoria

né una concreta utilizzabilità indipendente. La vendita separata dei lotti comporterebbe la perdita del rapporto funzionale con gli immobili principali e determinerebbe una utilità fortemente limitata in caso di acquisto disgiunto, con conseguente ridotta domanda potenziale sul mercato. Coerentemente con i criteri adottati per le unità immobiliari principali e per le pertinenze, il valore delle aree F/1 non può essere determinato mediante l'applicazione di valori di mercato ordinari riferibili ad aree libere. Tuttavia, ai soli fini di verifica di congruità e con approccio prudenziale, si è adottato il seguente procedimento estimativo indiretto. Si assume quale parametro di riferimento il valore medio di mercato degli immobili residenziali A/2 ubicati nella medesima zona, pari a €/mq 1.500,00, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, che per unità in stato conservativo normale nella zona OMI Comune di Cosenza C3 (semicentrale – viale della Repubblica, via Panebianco, via Cosmai, via Popilia, viale Mancini) riporta valori compresi tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.750,00.

Considerata la natura meramente accessoria delle aree F/1, la totale assenza di autonomia funzionale ed edificatoria e la loro dipendenza urbanistica dal fabbricato principale, si applica una prima riduzione del 95%, ottenendo un valore unitario pari a: $1.500 \text{ €/mq} \times 5\% = 75 \text{ €/mq}$

Al valore così determinato si applica un'ulteriore riduzione prudenziale pari al 50%, motivata dalla vendita separata, dalla mancanza di un autonomo mercato di riferimento e dalla limitata appetibilità del bene in sede di esecuzione immobiliare, ottenendo: $75 \text{ €/mq} \times (1 - 0,50) = 37,50 \text{ €/mq}$

Arrotondando prudentemente per difetto, si assume €/mq 37,00, valore residuale, coerente con la funzione accessoria e la limitata utilità economica delle aree. Il prezzo di stima risulta: $310 \text{ mq} \times \text{€/mq } 37,00 = 11.470,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione: $= € 11470,00 - 15\% \text{ per abbattimento forfetario} = € 10.000,00$ (valore arrotondato)

L'impossibilità di effettuare la suddetta verifica ipocatastale comporta l'assenza dei presupposti tecnici necessari per procedere alla determinazione di un valore di stima attendibile. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 24. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2381 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 680, Sub 1. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sulla base dei dati indicati negli atti della procedura, finalizzate alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, risulta l'esito: "NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA". Sebbene presso l'Agenzia delle Entrate risulti la presenza di un elenco dei subalterni riferito al compendio immobiliare, tale documentazione non consente di ricostruire con certezza la catena dei titoli e delle formalità

pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento, né di verificare la continuità delle trascrizioni richiesta ai fini dell'individuazione del bene oggetto di esecuzione.

L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali. Per la configurazione catastale in categoria F/1 e per la mancanza di autonomia urbanistica e funzionale, le aree non presentano una autonoma capacità edificatoria né una concreta utilizzabilità indipendente. La vendita separata dei lotti comporterebbe la perdita del rapporto funzionale con gli immobili principali e determinerebbe una utilità fortemente limitata in caso di acquisto disgiunto. Coerentemente con i criteri adottati per le unità immobiliari principali e per le pertinenze, il valore delle aree F/1 non può essere determinato mediante l'applicazione di valori di mercato ordinari riferibili ad aree libere. Tuttavia, ai soli fini di verifica di congruità e con approccio prudenziale, si è adottato il seguente procedimento estimativo indiretto. Si assume quale parametro di riferimento il valore medio di mercato degli immobili residenziali A/2 ubicati nella medesima zona, pari a €/mq 1.200,00, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, che per unità in stato conservativo normale nella zona OMI Comune di Rende D8 (periferica – Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, Santa Rosa, Santa Chiara) riporta valori compresi tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.400,00.

Considerata la natura meramente accessoria delle aree F/1, la totale assenza di autonomia funzionale ed edificatoria e la loro dipendenza urbanistica dal fabbricato principale, si applica una prima riduzione del 95%, ottenendo un valore unitario pari a: $1.200 \text{ €/mq} \times 5\% = 60 \text{ €/mq}$

Al valore così determinato si applica un'ulteriore riduzione prudenziale pari al 50%, motivata dalla vendita separata, dalla mancanza di un autonomo mercato di riferimento e dalla limitata appetibilità del bene in sede di esecuzione immobiliare, ottenendo: $60 \text{ €/mq} \times (1 - 0,50) = 30 \text{ €/mq}$

Arrotondando prudentemente per difetto, si assume €/mq 30,00, valore residuale, coerente con la funzione accessoria e la limitata utilità economica delle aree. Il prezzo di stima risulta: $2381 \text{ mq} \times \text{€/mq } 30,00 = 71.430,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione: = € 71.430,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 61.000,00 (valore arrotondato)

L'impossibilità di effettuare la suddetta verifica ipocatastale comporta l'assenza dei presupposti tecnici necessari per procedere alla determinazione di un valore di stima attendibile. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 27. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 2632 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 1. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura.

L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali. Per la configurazione catastale in categoria F/1 e per la mancanza di autonomia urbanistica e funzionale, le aree non presentano una autonoma capacità edificatoria né una concreta utilizzabilità indipendente. La vendita separata dei lotti comporterebbe la perdita del rapporto funzionale con gli immobili principali e determinerebbe una utilità fortemente limitata in caso di acquisto disgiunto. Coerentemente con i criteri adottati per le unità immobiliari principali e per le pertinenze, il valore delle aree F/1 non può essere determinato mediante l'applicazione di valori di mercato ordinari riferibili ad aree libere. Tuttavia, ai soli fini di verifica di congruità e con approccio prudenziale, si è adottato il seguente procedimento estimativo indiretto. Si assume quale parametro di riferimento il valore medio di mercato degli immobili residenziali A/2 ubicati nella medesima zona, pari a €/mq 1.200,00, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, che per unità in stato conservativo normale nella zona OMI Comune di Rende D8 (periferica – Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, Santa Rosa, Santa Chiara) riporta valori compresi tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.400,00.

Considerata la natura meramente accessoria delle aree F/1, la totale assenza di autonomia funzionale ed edificatoria e la loro dipendenza urbanistica dal fabbricato principale, si applica una prima riduzione del 95%, ottenendo un valore unitario pari a: $1.200 \text{ €/mq} \times 5\% = 60 \text{ €/mq}$

Al valore così determinato si applica un'ulteriore riduzione prudenziale pari al 50%, motivata dalla vendita separata, dalla mancanza di un autonomo mercato di riferimento e dalla limitata appetibilità del bene in sede di esecuzione immobiliare, ottenendo: $60 \text{ €/mq} \times (1 - 0,50) = 30 \text{ €/mq}$

Arrotondando prudentemente per difetto, si assume €/mq 30,00, valore residuale, coerente con la funzione accessoria e la limitata utilità economica delle aree. Il prezzo di stima risulta: $2632 \text{ mq} \times \text{€/mq } 30,00 = 78.960,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione: = € 78.960,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 67.500,00 (valore arrotondato)

Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 28. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 8, piano 1, superficie catastale 60 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 10. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 29. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B, piano 3, superficie catastale 31 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 681, Sub 33. Nei registri immobiliari i beni non risultano intestati all'esecutato. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

Unità immobiliare 30. Area Urbana, cat. F/1 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, piano T, consistenza 1577 mq, identificata nel NCEU al Foglio 9, P.lla 684, Sub 1. Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile oggetto di stima risulta censito in categoria catastale F/1 – Area urbana, con subalterni autonomi privi di rendita catastale. Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che tali aree sono utilizzate come corti, aree a verde, spazi di transito, manovra a servizio dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze. Tale funzione esclusivamente accessoria e strumentale si evince anche dal progetto edilizio autorizzato, nel quale le aree in oggetto risultano destinate alla soddisfazione degli standard di accessibilità e parcheggio a servizio degli immobili principali. Per la configurazione catastale in categoria F/1 e per la mancanza di autonomia urbanistica e funzionale, le aree non presentano una autonoma capacità edificatoria né una concreta utilizzabilità indipendente. La vendita separata dei lotti comporterebbe la perdita del rapporto funzionale con gli immobili principali e determinerebbe una utilità fortemente limitata in caso di acquisto disgiunto. Coerentemente con i criteri adottati per le unità immobiliari principali e per le pertinenze, il valore delle aree F/1 non può essere determinato mediante l'applicazione di valori di mercato

ordinari riferibili ad aree libere. Tuttavia, ai soli fini di verifica di congruità e con approccio prudenziale, si è adottato il seguente procedimento estimativo indiretto. Si assume quale parametro di riferimento il valore medio di mercato degli immobili residenziali A/2 ubicati nella medesima zona, pari a €/mq 1.200,00, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, che per unità in stato conservativo normale nella zona OMI Comune di Rende D8 (periferica – Santo Stefano, Cutura, Arcavacata, Surdo, Dattoli, Rocchi, Lecco, Santa Rosa, Santa Chiara) riporta valori compresi tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.400,00.

Considerata la natura meramente accessoria delle aree F/1, la totale assenza di autonomia funzionale ed edificatoria e la loro dipendenza urbanistica dal fabbricato principale, si applica una prima riduzione del 95%, ottenendo un valore unitario pari a: $1.200 \text{ €/mq} \times 5\% = 60 \text{ €/mq}$

Al valore così determinato si applica un'ulteriore riduzione prudenziale pari al 50%, motivata dalla vendita separata, dalla mancanza di un autonomo mercato di riferimento e dalla limitata appetibilità del bene in sede di esecuzione immobiliare, ottenendo: $60 \text{ €/mq} \times (1 - 0,50) = 30 \text{ €/mq}$

Arrotondando prudentemente per difetto, si assume €/mq 30,00, valore residuale, coerente con la funzione accessoria e la limitata utilità economica delle aree. Il prezzo di stima risulta: $1577 \text{ mq} \times \text{€/mq } 30,00 = 47.310,00$

Tale valore viene decurtato dell'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e le assenze di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione: = € 47310,00 - 15% per abbattimento forfetario = € 40.500,00 (valore arrotondato)

Dalle verifiche ipocatastali effettuate sull'immobile oggetto di procedura, non risulta trascritta alcuna formalità di pignoramento a carico del bene medesimo, sulla base dei dati indicati negli atti della procedura. Il sottoscritto CTU non procede alla costituzione del lotto di vendita rimettendo ogni determinazione di competenza alla discrezionale decisione del Giudice dell'Esecuzione.

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA GIURIDICA
1	Unità immobiliare 1. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 63-65-67 Piano T, superficie catastale 74 mq.	Comune di Montalto Uffugo (CS) Foglio 74; Part. 436; Sub 1;	€ 25.000,00	Proprietà (1/1)
2	Unità immobiliare 2. Magazzino cat C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 69-71 Piano T, superficie catastale 79 mq.	Comune di Montalto Uffugo (CS) Foglio 74; Part. 436; Sub 2;	€ 26.500,00	Proprietà (1/1)
3	Unità immobiliare 3. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, via Molicella scala A Interno 8 Piano 2-8, superficie catastale 133 mq. L'immobile risulta occupato.	Comune di Cosenza Foglio 3, P.lla 1124, Sub 10;	€ 198.000,00	Proprietà (1/1)
4	Unità immobiliare 4. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 110 mq. Unità immobiliare 8. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella Piano S1, superficie catastale 190 mq Unità immobiliare 9. Lastrico Solare cat. F/5 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 210 mq	Comune di Cosenza Foglio 3, P.lla 1124, Sub 51; Foglio 3, P.lla 1125, Sub 2, 4;	€ 165.000,00	Proprietà (1/1)
5	Unità immobiliare 5. Uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella Piano T, superficie catastale 535 mq, identificata nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 52. Dopo il pignoramento tale unità immobiliare è stata soppressa ed in seguito ha generato le seguenti unità immobiliari identificate nel NCEU al Foglio 3, p.lla 1124, Sub 129 (cat. D/8) e Sub. 130 (cat A/10). L'immobile risulta occupato.	Comune di Cosenza Foglio 3, P.lla 1124, Sub 52 soppressa Foglio 3, P.lla 1125, Subb 129, 130;	€ 570.000,00	Proprietà (1/1)
6	Unità immobiliare 6. Box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella	Comune di Cosenza	€ 14.500,00	Proprietà (1/1)

	Piano S2, superficie catastale 28 mq. L'immobile risulta occupato.	Foglio 3, P.lla 1124, Sub 109;		
7	Unità immobiliare 7. Negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq. Necessari lavori di completamento.	Comune di Cosenza Foglio 3, P.lla 1124, Sub 116;	€ 388.000,00	Proprietà (1/1)
8	Unità immobiliare 10. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 14 Piano 5, superficie catastale 84 mq.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 16;	€ 125.000,00	Proprietà (1/1)
9	Unità immobiliare 11. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Interno 15 Piano 5-10, superficie catastale 153 mq. L'immobile risulta occupato.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 17;	€ 228.000,00	Proprietà (1/1)
10	Unità immobiliare 12. Cantina cat. C/2 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Scala A Piano S3, superficie catastale 8 mq.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 36;	€ 4.000,00	Proprietà (1/1)
11	Unità immobiliare 16. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 91 mq. L'immobile risulta occupato.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 78;	€ 46.500,00	Proprietà (1/1)
12	Unità immobiliare 17. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S1, superficie catastale 31 mq. L'immobile risulta occupato.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 79;	€ 16.000,00	Proprietà (1/1)
13	Unità immobiliare 18. Box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S2, superficie catastale 26 mq.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 128;	€ 13.500,00	Proprietà (1/1)
14	Unità immobiliare 13, 15. Immobili in corso di costruzione cat. F/3 siti in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T, superficie catastale 180 + 110 mq. Immobili in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1 e 1-2. Gli immobili necessitano di lavori di completamento quindi di certificazione di agibilità e	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 74 Foglio 15, P.lla 1505, Sub 76	€ 68.000,00	Proprietà (1/1)

	registrazione nel catasto con planimetria, destinazione d'uso (magazzini), categoria e rendita. Allo stato attuale le unità risultano prive di accesso autonomo; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo (Permesso a Costruire); la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare l'accesso per eseguire le opere di completamento. Tali circostanze determinano una incertezza circa la realizzabilità delle opere di completamento quindi una limitazione della fruibilità e della commerciabilità del bene.			
15	Unità immobiliare 14. Immobile in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1-2, superficie catastale di circa 936 mq. Immobile in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano T-1 e 1-2. L'immobile necessita di lavori di completamento quindi di certificazione di agibilità e registrazione nel catasto con planimetria, destinazione d'uso (magazzini), categoria e rendita. Allo stato attuale l'unità posta al piano 1-2 risulta priva di accesso autonomo; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo (Permesso a Costruire); la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare l'accesso per eseguire le opere di completamento. Tali circostanze determinano una incertezza circa	Comune di Cosenza Foglio 15, P.la 1505, Sub 75	€ 543.000,00	Proprietà (1/1)

	la la realizzabilità delle opere di completamento quindi una limitazione della fruibilità e della commerciabilità del bene.			
16	Unità immobiliare 19. Immobile in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchia Bella Piano S3. L'immobile necessita di lavori di completamento quindi di certificazione di agibilità e registrazione nel catasto con planimetria, destinazione d'uso (box), categoria e rendita. Allo stato attuale l'unità risulta priva di accesso autonomo esterno; la realizzazione dell'accesso e dei lavori necessari per completare l'immobile è subordinata a: il rilascio di idoneo titolo abilitativo (Permesso a Costruire); la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato di cui l'unità fa parte; l'assenso della proprietà del terreno adiacente, necessario per realizzare l'accesso per eseguire le opere di completamento nonché per ottenere l'accesso definitivo all'immobile direttamente dall'esterno. Tali circostanze determinano una significativa incertezza circa la concreta realizzabilità dell'accesso nonché dei lavori quindi una rilevante limitazione della fruibilità e della commerciabilità del bene.	Comune di Cosenza Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130;	€ 135.500,00	Proprietà (1/1)
17	Unità immobiliare 33. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 3, piano T, superficie catastale 60 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 826, Sub 48	€ 61.500,00	Proprietà (1/1)
18	Unità immobiliare 34. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 7, piano 1, superficie catastale 60 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 826, Sub 52	€ 61.500,00	Proprietà (1/1)
19	Unità immobiliare 35. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 8, piano 1, superficie	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 826, Sub 53	€ 61.500,00	Proprietà (1/1)

	catastale 60 mq.			
20	Unità immobiliare 36. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala C Interno 11, piano 2, superficie catastale 60 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 826, Sub 56	€ 61.500,00	Proprietà (1/1)
21	Unità immobiliare 25. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 6, piano 1, superficie catastale 61 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 680, Sub 8;	€ 62.500,00	Proprietà (1/1)
22	Unità immobiliare 31. Civile Abitazione cat. A/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A Interno 9, piano 2, superficie catastale 74 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 684, Sub 11;	€ 75.500,00	Proprietà (1/1)
23	Unità immobiliare 26. Cantina cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli scala A, piano S1, superficie catastale 63 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 680, Sub 21;	€ 33.500,00	Proprietà (1/1)
24	Unità immobiliare 32. Soffitta cat. C/2 sito in Rende (CS), contrada Dattoli scala B Interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq	Comune di Rende (CS) Foglio 9, P.lla 826, Sub 38;	€ 25.000,00	Proprietà (1/1)

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

Il C.T.U.

