

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte

Procedura n.36/2020 R.G. Esec. Imm.

"===== s.r.l."

contro

===== e =====

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE

IL CTU

ing. Davide Brunetti

DATA: 22.05.2021





Indice

1.	Premessa.....	4
2.	Risposta ai quesiti preliminari	7
	Quesito preliminare n.1	7
	Quesito preliminare n.2.....	8
	Quesito preliminare n.3.....	9
	Quesito preliminare n.4.....	9
	Quesito preliminare n.5.....	10
3.	Risposta ai quesiti	11
	Quesito n.1.....	11
	Quesito n.2.....	26
	Quesito n.3.....	38
	Quesito n.4.....	39
	Quesito n.5.....	53
	Quesito n.6.....	53
	Quesito n.7.....	69
	Quesito n.8.....	75
	Quesito n.9.....	85
	Quesito n.10.....	118
	Quesito n.11.....	126
	Quesito n.12.....	131
	Quesito n.13.....	131
	Quesito n.14.....	132
	Quesito n.15.....	144
4.	Conclusioni.....	144
5.	Elenco allegati.....	146



1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 12.01.2021 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto (**allegato 1**) e venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante deposito di apposito verbale di giuramento su PCT che il giorno 13.01.2021 provvedevo a depositare (**allegato 2-3-4**).

Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 22.06.2021 alle ore 10:00, mentre, per eventuali osservazioni alla mia relazione, al debitore veniva concesso tempo fino a 20 giorni prima e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza. Per eventuali repliche alle osservazioni mi era concesso fino a 5 giorni prima dell'udienza.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 19.01.2021 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali censuarie (**allegato 5**) e gli estratti di mappa catastali degli immobili pignorati (**allegato 6-7-8**). Lo stesso giorno richiedevo via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende il certificato di residenza, il certificato di stato di famiglia, e l'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi debitori esecutati (**allegato 9-10**) e, sempre via pec, inoltravo al Comune di Rende la richiesta di accesso agli atti per la documentazione tecnico/autorizzativa (**allegato 11-12-13**).

Il giorno 20.01.2021 richiedevo tramite pec al Comune di San Benedetto Ullano il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e l'accesso agli atti per la documentazione tecnica autorizzativa dei fabbricati (**allegato 14-15-16**).

Il giorno 21.01.2021, di concerto con la Custode avv. Daniela Falcone, inviavo la convocazione per il sopralluogo di primo accesso ai debitori esecutati per mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (**allegato 17-18**) e al creditore per mezzo di pec all'indirizzo del proprio legale procuratore avv. ===== (**allegato 19-20**).

Il giorno 22.01.2021 richiedevo tramite pec al Comune di Rende il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati ricadenti in quel comune (**allegato 21-22-23**), richiesta che per motivi burocratici inoltravo nuovamente il giorno 25.01.2021 per il tramite dello sportello telematico SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Rende (**allegato 24-25**). Il certificato de quo mi veniva trasmesso via pec il successivo 31.03.2021 (**allegato 26**).



Il giorno 26.01.2021 ricevevo via pec dal Comune di Rende (**allegato 27**) i certificati di residenza dei debitori esecutati (**allegato 28-29**), lo stato di famiglia (**allegato 30**), la risultanza di matrimonio (**allegato 31**) da cui risultava che era stato celebrato nel Comune di Dipignano.

Il giorno 29.01.2021 richiedevo (**allegato 32-33-34-35**) ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure planimetriche degli immobili pignorati (**allegato 36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46**).

Il giorno 02.02.2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende per l'accesso agli atti da me richiesta in data 19.01.2021 (**allegato 47**).

Il giorno 02.02.2021, a seguito delle informazioni avute dal Comune di Rende, invio pec all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Dipignano (**allegato 48-49-50**) con la richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati che mi veniva inviato via pec il successivo 03.02.2021 (**allegato 51-52**). L'estratto riportava in annotazione che i coniugi avevano costituito in data 10.08.2012 presso il notaio ===== di Rende un fondo patrimoniale ampliato il successivo 18.02.2013.

Preso atto dell'esistenza del fondo patrimoniale di cui al punto precedente, lo stesso giorno 03.02.2021 richiedevo via mail al notaio ===== di Rende la copia dell'atto di costituzione del 10.08.2012 e di quello di ampliamento del 18.02.2013 (**allegato 53**), che mi venivano entrambi inviati via mail (**allegato 54-55-56-57**) il giorno 05.02.2021.

Il giorno 09.02.2021, di concerto con la Custode, esegui il primo sopralluogo sugli immobili nel Comune di Rende redigendo verbale di sopralluogo congiunto (**allegato 58**). Lo stesso giorno richiedevo mediante pec all'Ufficio per l'Autostrada A2 del Mediterraneo nota scritta circa la posizione espropriativa di alcuni terreni e fabbricati della procedura posti in prossimità di essa (**allegato 59-60**).

Il giorno 11.02.2021 esegui l'ispezione ipotecaria degli immobili pignorati presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79**).

Il giorno 17.02.2021 mi recavo al Municipio di San Benedetto Ullano (CS) dove, presso l'Ufficio Tecnico, ritiravo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni richiesto il 20.01.2021 (**allegato 80**) ed esegui ricerche relative a documentazione dei fabbricati rurali presenti nel fondo. Quindi, insieme alla Custode avv. Daniela Falcone che nel frattempo mi aveva raggiunto, mi recavo sui terreni oggetto di stima dove effettuavo rilievi e scattavo fotografie, redigendo al termine ver-



bale congiunto (**allegato 81**).

Il giorno 23.02.2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**allegato 82**) dove completavo l'accesso agli atti già iniziato lo scorso 02.02.2021 selezionando i fascicoli di mio interesse che ricevevo successivamente via pec (**allegato 83-84**) il giorno 04.03.2021 (**allegato 85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103**).

Il giorno 25.02.2021 ricevevo pec da ANAS SPA (**allegato 104-105**) alla mia istanza del 09.02.2021 con la quale mi venivano forniti documenti relativi ad un esproprio eseguito su alcuni terreni delle procedura (**allegato 106-107-108**).

Il giorno 05.03.2021, di concerto con la Custode avv. Daniela Falcone, invio alle parti la pec di convocazione per la continuazione dei sopralluoghi fissata per il giorno 11.03.2021 (**allegato 109-110-111-112**).

Il giorno 11.03.2021 insieme alla Custode avv. Daniela Falcone mi recavo in Rende (CS) alla via Reggio Calabria dove, insieme alla sig.ra =====, figlia dei debitori esecutati, rilevavo i restanti immobili di servizio nella corte del fabbricato principale, l'appartamento al piano terzo e il terreno a margine dell'autostrada. Quindi, insieme alla Custode e al mio assistente geom. =====, ci portavamo nel complesso industriale in Rende alla via Sandro Pertini dove proseguivamo il rilievo degli immobili presenti. Del tutto stendevo verbale di sopralluogo firmato da tutti i presenti (**allegato 113**).

Il giorno 16.03.2021, previa convocazione via pec delle parti coinvolte in data 15.03.2021 (**allegato 114-115-116-117**), mi recavo presso il complesso industriale in Rende alla via Pertini dove insieme al mio assistente geom. ===== proseguivo le operazioni di rilievo redigendo verbale al termine (**allegato 118**).

Il giorno 30.03.2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (**allegato 119**) dove conferivo con l'ing. ===== sulle possibilità di sanatoria degli immobili abusivi ricadenti nella procedura, allo scopo, su sua richiesta verbale, lo stesso giorno gli inviavo mail (**allegato 120**) con la richiesta dei costi unitari da applicare per le pratiche di sanatoria a cui, tuttavia, non veniva dato alcun seguito.

In data 11.04.2021 richiedo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza l'estratto di mappa catastale del foglio n.50 del Comune di Rende (**allegato 121**).

Il giorno 12.04.2021, ravvisando delle incongruenze sugli immobili pignorati in Rende, Via Reggio



Calabria, richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale storica dell'immobile posto al quarto piano di proprietà ===== (**allegato 122**), estraneo alla presente procedura e l'elaborato planimetrico delle particelle n.804 e 809 del foglio 50 (**allegato 123-124**) e della particella n.501 del foglio 51 del Comune di Rende (**allegato 125**). Per gli stessi motivi richiedevo ed ottenevo l'estratto di mappa catastale del foglio n.51 (**allegato 126**).

Il giorno 14.04.2021 richiedevo a mezzo mail al servizio di aggiornamento degli atti catastali dell'Agenzia del Territorio di Cosenza l'inserimento nel sistema informatizzato della planimetria dell'appartamento in Rende alla via Reggio Calabria n.15 che non era presente negli archivi informatici (**allegato 127**), ricevendo risposta lo stesso giorno (**allegato 128**).

Il giorno 15.04.2021 producevo istanza al G.E. per l'autorizzazione all'aggiornamento catastale degli immobili pignorati (**allegato 129-130-131**) dato il coinvolgimento di altri soggetti estranei alla procedura e alle somme non indifferenti per le spese che questi aggiornamenti comportavano.

Il giorno 30.04.2021, richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale storica dell'immobile in Rende (CS), foglio 50, particella 53, sub.7 (**allegato 132**) e producevo istanza per l'ottenimento di copia del documento a base della sua intestazione catastale (**allegato 133**). Ricevevo risposta il successivo 03.05.2021 con la quale mi comunicavano che la documentazione da me richiesta non era disponibile in quanto le istanze sono soggette a scarto documentale quinquennale.

Il giorno 05.05.2021 producevo ulteriore istanza al G.E. per l'autorizzazione all'aggiornamento catastale degli immobili pignorati già richiesto con istanza del 15.04.2021 (**allegato 134-135-136**).

Il giorno 17.05.2021 eseguivo un ultimo sopralluogo nel sito industriale di Rende (CS) alla via Sandro Pertini per la verifica di alcune particolarità emerse dai rilievi eseguiti nel corso dei precedenti sopralluoghi, redigendo al termine verbale di sopralluogo (**allegato 165**).

Il giorno 22.05.2021, ultimavo la relazione di stima e provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti secondo le disposizioni riportate nella nomina.

2. Risposta ai quesiti preliminari

Quesito preliminare n.1

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda



l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta presente tutta la documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Risulta inoltre che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio Niccolò ===== in data 14.07.2020 (**allegato 137**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. ===== in data 22.07.2020 (**allegato 138**).

Quesito preliminare n.2

Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati (**allegato 137**) è estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 14.05.2020 (**allegato 139**) e per tutti gli immobili pignorati risale ad un atto di acquisto o equipollente trascritto in data antecedente la trascrizione del pignoramento. Più precisamente, gli immobili censiti al foglio 50 del Comune di Rende, catasto fabbricati, particella 53, sub.7-11-21 e particella 804 sub.8 sono state acquisite con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 16.09.1963, trascritto a Cosenza al n.15121 il 09.10.1963 (**allegato 85**) (nota di trascrizione non disponibile). Gli immobili censiti al foglio 50 del Comune di Rende, catasto fabbricati, particella 808 e particella 809 sub.1-2-3 sono state acquisite con atto di divisione per notaio ===== del 29.10.1996 n. rep.11093 trascritto a Cosenza al n.20199 il 15.11.1996 (**allegato 68**). Gli immobili censiti al foglio 51 del Comune di Rende, catasto fabbricati, particella 499, particella 500, particella 501 sub.1-2, particella 867 sub.2, particella 868 sub.2-3 e catasto terreni, particella 895-904-905, sono state acquisite con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246 trascritto a Cosenza al n.164990 il 13.11.1987 (**allegato 65**). Gli immobili censiti al foglio 50 del Comune di Rende, catasto terreni, particella 1390-1391, sono stati acquisiti con atto di compravendita per notaio =====



del 31.12.1979 rep. n.19840, trascritto a Cosenza al n.183795 il 28.01.1980 (**allegato 63**). Gli immobili censiti al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, catasto terreni, particella 35, 36 sub.1, 38-43-61-79-80 sono stati acquisiti con atto per notaio ===== di Roggiano Gravina (CS) del 11.10.1975 trascritto a Cosenza al n.100911 il 28.10.1975 (nota di trascrizione non disponibile).

Quesito preliminare n.3

L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e neppure l'estratto catastale storico degli immobili pignorati.

Quesito preliminare n.4

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò ===== in data 14.07.2020 (**allegato 137**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. ===== in data 22.07.2020 (**allegato 138**) risultano indicati i dati catastali degli immobili pignorati. Solo per i beni immobili di seguito elencati si puntualizza quanto segue.

- * Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 50, particella 53, sub.7, atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 16/09/1963, trascritto al n.15121 il 09/10/1963; manca l'indicazione completa dei comproprietari e la provenienza del bene.
- * Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 51, particelle 499-500 e 501 sub.1-2; catasto terreni particelle 895-904-905; catasto fabbricati particella 867 sub.2 e 868 sub.3, atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, trascritto al n.164990 r.p. e n. 23462 r.g. il 13.11.1987; è sbagliato il nome del notaio indicato come "======" in luogo di quello esatto "====="; manca l'indicazione completa dei comproprietari e la provenienza del bene.
- * Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 51, particella 868 sub.2, atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, trascritto al n.164990 r.p. e n. 23462 r.g. il 13.11.1987; è sbagliato il nome del notaio indicato come "======" in luogo di quello



esatto "====="; manca la provenienza ventennale.

- * Comune di Rende, catasto terreni, foglio 50, particelle 1390-1391, atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza rep.19840 31/12/1979, trascritto al n.183795 il 28/01/1980; manca l'indicazione completa dei comproprietari e la provenienza del bene.
- * Comune di San Benedetto Ullano, catasto terreni, foglio 7, particella 35, particella 36 sub.1, particelle 38-43-61-79-80; atto di compravendita per notaio ===== di Roggiano Gravina (CS) del 11/10/1975 trascritto al n.100911 il 28/10/1975; manca l'indicazione completa dei comproprietari e la provenienza del bene.

Quesito preliminare n.5

L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato cosicché il giorno 19.01.2021 provvedevo a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende il certificato di stato di famiglia, il certificato di residenza e quello di stato civile degli esecutati (**allegato 9-10**), tutti rilasciati il giorno 26.01.2021 (**allegato 27-28-29-30-31**). Da questi risultava che ===== e ===== avevano contratto matrimonio il 22.10.1967 nel Comune di Dipignano (CS) con atto n.265, parte 2, serie A (**allegato 31**). Per questo il giorno 02.02.2021 richiedevo all'Ufficio Anagrafe del Comune di Dipignano l'estratto dell'atto di matrimonio sopra citato (**allegato 48-49-50**) che ottenevo il 03.02.2021 (**allegato 51-52**) da cui risultava la vigenza del rapporto di coniugio e due annotazioni del 03.10.2012 e 02.05.2013 relative alla costituzione e al successivo ampliamento di un fondo patrimoniale. Tale fondo patrimoniale, stipulato con atto per notaio ===== di Cosenza il 10.08.2012, rep. n.64327/14928 trascritto a Cosenza il 28.08.2012 al n.21874 r.g. e n.18125 r.p. e 18.02.2013, per come risulta dalla documentazione nel fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie condotte (**allegato 77**) veniva successivamente dichiarato inefficace con sentenza n.1955 emessa dal Tribunale di Cosenza il 04.10.2019, registrata a Cosenza il 10.12.2019



al n.3147.

3. Risposta ai quesiti

Quesito n.1

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

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in fabbricati e terreni nel Comune di Rende (CS) e in terreni con fabbricati completamente diroccati nel Comune di San Benedetto Ullano (CS). Sono vendibili secondo la suddivisione in lotti di seguito indicata senza esecuzione di frazionamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Nel Comune di Rende (CS) alla Via Reggio Calabria

Lotto 1

Immobile n.1 - Appartamento per civile abitazione al piano terzo (**allegato 140-148**) con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto (**allegato 141**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani catastali, rendita €.560,36, Via Reggio Calabria n.15, piano 3-5, in ditta ===== nato a Cosenza [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà (**allegato 5-6-121-123**). L'appartamento al piano terzo (**allegato 140-148**) confina a Nord con proprietà =====; a Sud con proprietà =====, =====, ===== e con vano scala e ascensore comune; a Ovest con la Via Reggio Calabria; a Est con proprietà =====, =====, ===== e con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====. La soffitta al piano 5 (**allegato 141**) confina a Nord con altra soffitta di proprietà comune; a Sud con proprietà =====, =====, =====; a Ovest con la Via Reggio Calabria; a Est con corridoio comune e vano ascensore. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 2

Immobile n.2 - Magazzino al piano terra (**allegato 143-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati,



al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.1, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato a [REDACTED] 7, codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-38-121-124**). Detto immobile (**allegato 143-147**) confina a Nord con proprietà =====; a Sud con corte stessa ditta; a Ovest con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====; a Est con stessa ditta. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 3

Immobile n.3 - Magazzino al piano terra (**allegato 143-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €84,29, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-39-121-124**). Detto immobile (**allegato 143-147**) confina a Nord con proprietà =====; a Sud con corte stessa ditta; a Ovest e a Est con stessa ditta. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 4

Immobile n.4 - Magazzino al piano terra (**allegato 143-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.3, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-40-121-124**). Detto immobile (**allegato 143-147**) confina a Nord con proprietà =====; a Sud e a Est con corte stessa ditta; a Ovest con stessa ditta. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 5

Immobile n.5 - Magazzino al piano terra (**allegato 144-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €231,37, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in



ditta ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; ===== [REDACTED] 52, codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-6-36-121**). Detto immobile (**allegato 144-147**) confina a Nord con proprietà =====; a Sud con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====; a Ovest con proprietà ===== e =====, con proprietà ===== e con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====; a Est con proprietà =====, =====, =====. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 6

Immobilie n.6 - Magazzino al piano terra (**allegato 145-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.11, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita €.102,26, Via Reggio Calabria, piano T, in ditta ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà (**allegato 5-6-37**). Detto immobile (**allegato 145-147**) confina a Nord con proprietà ===== e =====; a Sud con atrio e spazio comune fabbricato e con proprietà ===== e =====; a Ovest con marciapiede di proprietà comune (sub.18) lungo la Via Reggio Calabria; a Est con proprietà ===== e ===== e con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 7

Immobilie n.7 - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142-147**), censita presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808, categoria area urbana, consistenza 488 mq, Via Reggio Calabria piano T e particella n.809, sub. 4 corte, in ditta ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== [REDACTED]



codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Detto immobile (**allegato 147**) confina a Nord con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, ===== e con atrio, vano scala e ascensore comune del fabbricato =====; a Sud con terreno di proprietà ===== e =====; a Ovest con la Via Reggio Calabria; a Est con proprietà =====, =====, =====. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 8

Immobilie n.8 - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito (**allegato 146-147**) in Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), non accatastato ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50 del Comune di Rende in ditta ===== nato [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== n [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Detto immobile (**allegato 146-147**) confina a Nord, a Ovest e a Est con stessa ditta; a Sud con proprietà ===== e =====. Bene vendibile come lotto unico.

Lotto 9

Immobilie n.9 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria (**allegato 121-142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq, reddito dominicale €.40,76, reddito agrario €.16,31, in ditta ===== nato [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato [REDACTED] 5, codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== n [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Detto immobile (**allegato 121**) confina a Nord con proprietà ===== e =====; a Sud con proprietà =====; a Ovest con stessa ditta; a Est con proprietà ===== e ===== e con Comune di Rende. Bene vendibile congiuntamente al terreno foglio 51, p.lla 1391.

Immobilie n.10 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria (**allegato 121-142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1391, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq, reddito dominicale €.10,29 reddito agrario €.4,12, in ditta ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== n [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Detto immobile (**allegato 121**) confina a Nord e a Ovest con



proprietà =====, =====, =====; a Sud con proprietà =====; a Ovest con stessa ditta; a Est con stessa ditta. Bene vendibile congiuntamente al terreno foglio 51, p.lla 1930.

Nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini

Lotto 10

Immobile n.11 - Capannone (fabbricato C-D) (**allegato 150-151-152**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.499, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.3.710,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a M ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== ice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-41-126-151**). Detto immobile (**allegato 150-152**) confina a Nord con particella 895 stessa ditta; a Sud con particella 868 stessa ditta; a Ovest con particella 895 e 868 stessa ditta; a Est con particella 500 e 895 stessa ditta.

Immobile n.12 - Capannone (fabbricato E) (**allegato 150-153**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.500, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.4.340,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a ===== cale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato =====, codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fi-



scale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata a Cosenza n
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con
 =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fisca-
 le =====, proprietà per 2/72; ===== nato a ===== codice fiscale =====,
 proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-42-126-151**). Detto immobile confina (**allegato 150-153**) a Nord,
 Sud e a Est con particella 895 stessa ditta; a Ovest con particella 499 stessa ditta.

Immobile n.13 - Capannone (fabbricato F-G) (**allegato 150-154**) nel Comune di Rende (CS), Via
 Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati,
 al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.501, sub.1, z.c. 2, categoria D/7, rendita
 €.4.770,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta =====
 codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== n
 codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====;
 ===== 6, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di
 comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale
 ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a Co-
 senza n 26/05/1957, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni
 con =====; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per
 2/72; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in re-
 gime di comunione dei beni con =====; ===== nato a =====, codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 Co ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-43-126-151**). Detto immobi-
 le (**allegato 150-154**) confina a Nord, Sud e a Est con particella 895 stessa ditta; a Ovest con parti-
 cella 501, sub.2 stessa ditta.

Immobile n.14 - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) (**allegato
 150-155**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia
 del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella 501,
 sub.2, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani catastali, rendita €.198,84, Contrada
 Macchina di Bosco piano T, in ditta ===== codice fiscale
 =====, proprietà per 12/72; ===== nata ===== codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a



[redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== [redacted] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a Cosenza il 29/02/1968, codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-44-126-151**). Detto immobile (**allegato 150-155**) confina a Nord, Sud e Ovest con particella 895 stessa ditta; a Est con particella 501, sub.1 stessa ditta.

Immobile n.15 - Capannone (fabbricato N) (**allegato 150-156**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella n.867, sub.2, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 274,76 mq, Via Sandro Pertini snc, piano T, in ditta ditta ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== n [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a Co- [redacted] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-45-126**). Detto immobile (**allegato 150-156**) confina su tutti i lati con particella 895 stessa ditta.

Immobile n.16 - Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) (**allegato 150-157**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 868, sub.2, z.c. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani catastali, superficie catastale totale 19 mq, rendita €383,47, Via Sandro



Pertini snc, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126-158**). Detto immobile (**allegato 150-157**) confina su tutti i lati con la particella 868, sub.3 stessa ditta.

Immobile n.17 - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) (**allegato 150-157**) non accatastato di superficie 10 mq circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3 in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 150-157**) confina su tutti i lati con la particella 868, sub.3, foglio 51, stessa ditta.

Immobile n.18 - Piccolo fabbricato (fabbricato I) (**allegato 150-159**) non accatastato di superficie lorda 29,2 mq e altezza media 2,85 m nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**),



edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868 in ditta =====, codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 150-159**) confina su tutti i lati con la particella n.895 del foglio 51, stessa ditta.

Immobile n.19 - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato L) (**allegato 150-159**) di superficie lorda 8,7 mq circa e altezza 2,35 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868 in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 150-159**) confina su tutti i lati con la particella n.895 del foglio 51, stessa ditta.

Immobile n.20 - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato M) (**allegato 150-159**) di superficie



lorda 18,2 mq circa e altezza utile media 2,40 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868 in ditta =====
 21/02/1955, codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata
 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con
 =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fisca-
 le ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei
 beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà
 per 2/72; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fisca-
 le =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**alle-
 gato 150-159**) confina su tutti i lati con la particella n.895 del foglio 51, stessa ditta.

Immobile n.21 - Piccolo fabbricato in ferro e lamiera privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato O) (**allegato 150-157**) di superficie lorda 17,0 mq e altezza utile media 2,40 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.895 in ditta =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72;
 ===== nata a Marsano (Cosenza) il 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a Co-
 ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni
 con =====; ===== nato a =====, codice fiscale =====, proprietà per
 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== co-
 dice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata ===== codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei
 beni con =====; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà
 per 2/72; ===== nato ===== dice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**al-
 legato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 150-157**) confina a Nord, Ovest, Est con la particella



n.895 del foglio 51, stessa ditta, a Sud con particella 500, foglio 51, stessa ditta.

Immobilie n.22 - Terreno pavimentato (**allegato 126-150**) a servizio dei capannoni in prossimità dell'ingresso del complesso industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3, categoria area urbana F/1, consistenza 1.531 mq, Via Sandro Pertini snc, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a Milano Principato il 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a Co- ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 126-150**) confina a Nord con particella 499 e 895 stessa ditta; a Sud con ditta ===== (verosimilmente Autostrada A2 del Mediterraneo per probabile ineseguita voltura) e ditta "===== s.r.l."; a Ovest con ditta =====, =====, =====, =====; a Est con ditta ===== (verosimilmente Autostrada A2 del Mediterraneo per probabile ineseguita voltura).

Immobilie n.23 - Terreno parzialmente pavimentato (**allegato 126-150**) a servizio dei capannoni e in parte incolto nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 895, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 13.861 mq, reddito dominicale €.71,59, reddito agrario €.28,63, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata =====



[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 2/72; [REDACTED] nato [REDACTED]
 [REDACTED] 5, codice fiscale [REDACTED], proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con
 [REDACTED]; [REDACTED] n. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nato [REDACTED] codice fisca-
 le [REDACTED], proprietà per 2/72; [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],
 proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 126-150**) confina a Nord con pro-
 prietà Comune di Rende, con ditta "[REDACTED] s.r.l." e con stessa ditta; a Sud con stessa ditta; a
 Ovest con proprietà Comune di Rende, con ditta "[REDACTED] s.r.l.", con ditta [REDACTED], [REDACTED],
 [REDACTED], [REDACTED]; con ditta [REDACTED], [REDACTED]; a Est con ditta [REDACTED] (verosimilmente
 Autostrada A2 del Mediterraneo per probabile ineseguita voltura).

Immobile n.24 - Terreno incolto (**allegato 126-150**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Per-
 tini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51
 del Comune di Rende, particella n.904, qualità vigneto, classe 1, superficie 264 mq, reddito domi-
 nicale €.2,18, reddito agrario €.1,02, in ditta in ditta [REDACTED], codi-
 ce fiscale [REDACTED], proprietà per 12/72; [REDACTED] nato [REDACTED], codi-
 ce fiscale [REDACTED], proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED]
 [REDACTED] e fiscale [REDACTED], proprietà per 9/72 in regime di comunione
 dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà
 per 9/72 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nato [REDACTED]
 codice fiscale [REDACTED], proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
 [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà per 2/72; [REDACTED]
 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà per 9/72 in regime di comunione
 dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà
 per 9/72 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] n. [REDACTED]
 codice fiscale [REDACTED], proprietà per 2/72; [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale
 [REDACTED], proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 126-150**) confina a
 Nord con proprietà Comune di Rende e con ditta "[REDACTED] s.r.l."; a Sud e a Ovest con stessa dit-
 ta; a Est con ditta [REDACTED] (verosimilmente Autostrada A2 del Mediterraneo per probabile inese-
 guita voltura).

Immobile n.25 - Terreno incolto (**allegato 126-150**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Per-
 tini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51
 del Comune di Rende, particella n.905, qualità vigneto, classe 1, superficie 746 mq, reddito domi-
 nicale €.6,16, reddito agrario €.2,89, in ditta in ditta [REDACTED] codi-



ce fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== n. [redacted] codi-
 ce fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; =====
 [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione
 dei beni con =====; ===== n. [redacted], codice fiscale ===== proprietà
 per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted]
 codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====;
 ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; =====
 nat [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione
 dei beni con =====; ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà
 per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted]
 codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] codice fiscale
 =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Detto immobile (**allegato 126-150**) confina a
 Nord con proprietà Comune di Rende; a Sud, a Ovest e a Est con stessa ditta.

Nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) alla località Cozzo Ulivo

Lotto 11

Immobilie n.26 - Fabbricato rurale (**allegato 162**) censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale, superficie 280 mq, in ditta ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== n. [redacted] dice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord e a Est con stessa ditta; a Sud con corte con diritto (particella 91) a Ovest con ditta =====.

Immobilie n.27 - Porzione di fabbricato rurale (**allegato 162**) censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale, in ditta ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato a Cosenza il 05.05.1950, codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90;



===== nata [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/90; =====
nata [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**).
Detto immobile confina a Nord con ditta =====; a Sud con stessa ditta e con corte con diritto
(particella 91); a Ovest con stessa ditta; a Est con corte con diritto (particella 91).

Immobilie n.28 - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza,
Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.38, qualità semina-
tivo irriguo arborato, classe 3, superficie 13.510 mq, reddito dominicale €.27,91, reddito agrario
€.13,95, in ditta ===== nata [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per
12/90; =====, nato [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 36/90;
===== nato [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 18/90; =====
nata [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [REDACTED]
20/01/1979, codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [REDACTED]
codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord
con stessa ditta e con corte con diritto (particella 91); a Sud con stessa ditta e con ditta =====;
a Ovest con ditta =====; a Est con stessa ditta.

Immobilie n.29 - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza,
Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.43, qualità semina-
tivo irriguo, classe 3, superficie 134.460 mq, reddito dominicale €.208,33, reddito agrario €.118,05,
in ditta ===== nata [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 12/90;
=====, nato [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 36/90; =====
[REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 18/90; =====
[REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 18/90; =====
[REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [REDACTED]
codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord
con stessa ditta, con ditta ===== e con ditta =====; a Sud con stessa ditta; a Ovest con ditta
=====; a Est con ditta =====, con ditta ===== e =====; con ditta =====, con ditta
===== e con ditta ===== e =====.

Immobilie n.30 - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza,
Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.61, qualità semina-
tivo, classe 2, superficie 6.310 mq, reddito dominicale €.11,41, reddito agrario €.5,87, in ditta



=====
 ===== nata [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====,
 nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== [redacted]
 [redacted] ice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== n [redacted]
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato a Co [redacted]
 codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fi-
 scale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] codice fiscale
 =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con stessa dit-
 ta; a Sud e a Est con Torrente Marri; a Ovest con ditta =====.

Immobile n.31 - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.79, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.550 mq, reddito dominicale €.0,92, reddito agrario €.0,26, in ditta =====
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, n [redacted]
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== nato [redacted]
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted]
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted]
 codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== n [redacted] dice fi-
 scale =====, proprietà per 2/90; ===== na [redacted] dice fiscale
 =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con ditta
 =====; a Sud e a Est con stessa ditta; a Ovest con ditta ===== e con corte con diritto (parti-
 cella 91).

Immobile n.32 - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.80, qualità seminativo, classe 2, superficie 7.610 mq, reddito dominicale €.13,76, reddito agrario €.7,07, in ditta
 ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====,
 na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== n [redacted]
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nata [redacted]
 [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted]
 codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fi-
 scale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] codice fiscale
 =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con ditta
 =====; a Sud, a Est e a Ovest con stessa ditta.



Quesito n.2

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

Si riporta di seguito la descrizione sommaria dei beni immobili oggetto di stima secondo la suddivisione in lotti prevista.

Lotto 1

Immobilie n.1 - Appartamento per civile abitazione al piano terzo di un fabbricato di cinque piani con struttura in cemento armato (**foto 1-2-3**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani catastali, rendita €.560,36, Via Reggio Calabria n.15, piano 3-5 (**allegato 5**). Ha superficie lorda 202,1 mq, superficie utile 157,0 mq, superficie balconi 9,8 mq, altezza utile 3,00 m ed è costituito da (**allegato 140-148**) un ingresso (**foto 4**), un corridoio (**foto 5**), un ampio salone (**foto 6**), due bagni (**foto 7-8**), due camere da letto (**foto 9-10**), una cucina (**foto 11**), un soggiorno (**foto 12**) e tre balconi (**foto 13**) uno dei quali molto piccolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in lastre di marmo e in piastrelle di ceramica; le porte interne sono il legno tamburato; il portoncino di ingresso è di tipo blindato; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e serranda avvolgibile in pvc. L'appartamento è dotato di tutti gli usuali impianti tecnologici compreso l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori e termoconvettori e al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni di conservazione. Dispone di soffitta di pertinenza (**allegato 141**) al piano quinto/sottotetto di superficie lorda 36,8 mq, superficie utile 31,5 mq, altezza massima 2,43 m, altezza minima 0,20 m (**foto 14-15**). E' pavimentata con lastre di marmo e ha le pareti e il soffitto solo intonacato. Dispone di una finestra esterna con infisso in legno e serranda in pvc e di lucernaio, di porta di ingresso in legno con serratura e soprastante griglia con presa di aria e impianto elettrico con lampada a soffitto. Data la pendenza del solaio di copertura costituente il soffitto, è sfruttabile fino ad una altezza di circa 1,20 m, quota cui sono installati scomparti a muro chiusi con sportelli in legno. Al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni di conservazione.

Lotto 2

Immobile n.2 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.1, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €.31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T (**allegato 5-38-124-143-147**). L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un piccolo fabbricato in muratura a piano terra (**foto 16-17**) di superficie lorda 17,0 mq, superficie utile 13,8 mq e altezza utile media 2,45 m. Ha la copertura in lamiera grecata su orditura di travi in ferro, pareti intonacate, pavimento in massetto di cemento, ampia porta di accesso in ferro a due ante con serratura a chiave. Dispone di impianto elettrico e idrico di carico e scarico e viene utilizzato come locale tecnico con i serbatoi e le pompe della riserva idrica del fabbricato maggiore identificato dalla particella n.53. Si presenta in condizioni di conservazione ordinarie.

Lotto 3

Immobile n.3 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €.84,29, Via Reggio Calabria n.15, piano T (**allegato 5-39-124-143-147**). L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un piccolo fabbricato in muratura a piano terra (**foto 18-19-20-21**) di superficie lorda 42,4 mq, superficie utile 33,7 mq e altezza utile 2,75 m. Ha la copertura in lamiera grecata su solaio in latero cemento, pareti e soffitto intonacate, pavimento in lastre di granito comune, porta di accesso in ferro a due ante con serratura a chiave e due finestre con telaio in alluminio e in ferro e con inferriata di sicurezza. All'interno è suddiviso in un ambiente cucina con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e in un ambiente dispensa con le pareti solo intonacate. Dispone di impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico e impianto gas con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Viene e viene utilizzato come locale di servizio o come cucina rustica e si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Lotto 4

Immobile n.4 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.3, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €.31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T (**allegato 5-40-124-143-147**). L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un piccolo fabbricato in muratura (**foto 22-23**) a piano terra di superficie lorda 16,8 mq, superfi-



cie utile 12,5 mq e altezza utile 2,65 m. Ha la copertura in lamiera grecata su solaio in latero cemento, pareti e soffitto intonacate, pavimento in lastre di granito comune, porta di accesso in ferro ad anta singola con serratura a chiave e una finestra con telaio in ferro e con inferriata di sicurezza. All'interno è costituito da un unico ambiente. Dispone di impianto elettrico e viene utilizzato come locale di deposito. Si presenta in discrete condizioni di conservazione fatto salvo per il pavimento che è molto usurato.

Lotto 5

Immobile n.5 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €.231,37, Via Reggio Calabria n.15, piano T (**allegato 5-36-144-147**). L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un locale accessorio di tipo rustico (foto 24) di superficie lorda 76,2 mq, superficie utile 62,9 mq e altezza utile variabile da 2,30 m a 2,50 m. E' costituito da un ambiente principale di altezza utile 2,50 m (**foto 25-26**), un ingresso (**foto 27**), un bagno (**foto 28**) con antibagno (**foto 29**) e un magazzino con accesso separato dall'esterno (**foto 30**). Nel locale principale i pavimenti sono in lastre di marmo corrente, le pareti intonacate ma anche rivestite con perline di legno di abete o con piastrelle di ceramica in corrispondenza della cucina, le porte interne sono tamburato, i due portoni di accesso e la finestra in alluminio. Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle e pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Sono installati l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto di riscaldamento del tipo a ventilconvettore e la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. E' anche installato un caminetto di tipo tradizionale in mattoni refrattari con legnaia. Il magazzino adiacente con accesso separato dall'esterno ha altezza utile 2,30 m, pareti intonacate e dispone di due porte di accesso in ferro con serratura. Si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Lotto 6

Immobile n.6 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.11, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita €.102,26, Via Reggio Calabria, piano T (**allegato 5-37-145-147**). L'immobile è posto al piano terra del fabbricato maggiore in cemento armato a cinque piani presente sulla particella n.53. Ha accesso (carrabile) dalla porta sulla Via Reggio Calabria (**foto 31**) ma anche per il tramite di una porta interna (**foto 32**) con passaggio da magazzino di proprietà ===== e



=====
 In oltre manca di separazione fisica con altro locale di proprietà ===== e =====.
 Ha superficie lorda 40,0 mq, superficie utile 32,8 mq e altezza utile 3,80 m. E' costituito da un ambiente principale sul lato della via Reggio Calabria (**foto 31-33**), da due ambienti interni (**foto 34-35**) e da un piccolo servizio igienico (**foto 36**). Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, alcune con rivestimento in perline di legno di abete, altre con intonaco solo grezzo; i pavimenti sono in piastrelle di graniglia. Le porte interne sono in legno tamburato, quella di accesso sulla via Reggio Calabria in alluminio con serranda metallica. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico. Questi locali si presentano in mediocri condizioni di conservazione.

Lotto 7

Immobilie n.7 - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808, categoria area urbana, consistenza 488 mq, Via Reggio Calabria piano T (**allegato 5**) e particella n.809, sub.4, consistenza 400 mq (**allegato 124-147**). Ha superficie di circa 650,0 mq escluso il sedime dei fabbricati che vi sorgono e rappresenta la corte informale di questi ultimi e di quelli che su di essa si affacciano (**foto 37-38-39-40**); è recintata con rete, siepe e muretti e ha accesso dalla via Reggio Calabria mediante un cancello pedonale e uno carrabile motorizzato a due ante. La parte più prossima ai fabbricati è pavimentata con cemento, la parte rimanente è a verde con alberi ed erba selvatica. La striscia sul lato Sud-Ovest di questo lotto non è accessibile in quanto delimitata da recinzione in rete metallica e paletti.

Lotto 8

Immobilie n.8 - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito non accatastato ad unico piano terra di superficie 12 mq circa (**allegato 146**) (**foto 41**) e altro piccolo manufatto rudimentale (probabilmente ex porcilaia) (**foto 42**) edificati sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50 del Comune di Rende. Il fabbricato in muratura non è stato visitato all'interno in quanto non accessibile. Ha superficie lorda 11,8 mq, superficie utile (stimata) 8,6 mq e altezza alla gronda 2,10 m. La copertura è in lastre di cemento amianto e i prospetti esterni sono intonacati. La porta di accesso è in ferro ed è dotata di serratura. E' presente l'impianto elettrico.

Lotto 9

Immobilie n.9 - Terreno incolto (**foto 43-44**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq, reddito dominicale €40,76, reddito agrario €16,31, in ditta ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato [REDACTED] codice fiscale



=====
 =====, proprietà per 1/4; ===== nato [redacted] codice fiscale =====,
 proprietà per 1/4 (**allegato 5-121**). Detto immobile confina a Nord con proprietà ===== e
 =====; a Sud con proprietà =====; a Ovest con stessa ditta; a Est con proprietà ===== e
 ===== e con Comune di Rende. Bene vendibile congiuntamente al terreno foglio 51, p.lla 1391.

Immobilie n.10 - Terreno incolto (**foto 43-44**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, censi-
 to presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende,
 particella n.1391, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq, reddito domi-
 nicale €.10,29 reddito agrario €.4,12, in ditta ===== nato [redacted] codice fisca-
 le =====, proprietà per 2/4; ===== nato [redacted] codice fiscale =====,
 proprietà per 1/4; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per
 1/4 (**allegato 5-121**). Detto immobile confina a Nord e a Ovest con proprietà =====, =====,
 =====; a Sud con proprietà =====; a Ovest con stessa ditta; a Est con stessa ditta. Bene
 vendibile congiuntamente al terreno foglio 51, p.lla 1930.

Questo lotto di terreno ha superficie 6.590 mq, è marginale all'Autostrada A2 del Mediterraneo,
 ha forma planimetrica triangolare allungata ed è occupato da vegetazione spontanea a basso fusto
 di tipo invasiva. Ha accesso dalla prosecuzione della Via Reggio Calabria. Secondo lo strumento ur-
 banistico in vigore ricade in zona F1 – Zone per Servizi e Attrezzature – di cui 793 mq in area tute-
 lata dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici. Il lotto, inoltre, essendo marginale all'autostrada,
 è soggetto al vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di larghezza 30,00 m estesa per
 tutta la lunghezza del confine con quell'infrastruttura. Si presenta in pessime condizioni di conser-
 vazione dovute allo stato di abbandono prolungato con rifiniture, accessori e impianti parzialmen-
 te asportati, vandalizzati o deteriorati. Si riporta di seguito la descrizione degli immobili che lo co-
 stituiscono.

Nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini

Lotto 10

Questo lotto (**allegato 150**) è costituito da capannoni, edifici per uso magazzino, ufficio e abitazio-
 ne, locali tecnici e di servizio (**foto 45-46-47-48-49-50**) e terreni di pertinenza (**foto 51-52**) a questi
 fabbricati; è recintato e dotato di due accessi carrabili. Il sito è in pessime condizioni e in stato di
 abbandono prolungato, con i fabbricati deteriorati, depredati e vandalizzati e le aree esterne inva-
 se dalla vegetazione spontanea. Si riporta di seguito la descrizione sommaria degli immobili che lo
 costituiscono.

Immobilie n.11 - Capannone industriale (fabbricato C-D) (**foto 50-53-54-55-56-57-58-59-60**) nel



Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.499, z.c. 2, categoria D/7, rendita €3.710,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T. Questo immobile è derivato da costruzioni preesistenti la cui struttura in muratura di mattoni pieni è ancora visibile in alcuni punti, quindi è sicuramente stato oggetto di intervento di ristrutturazione successivamente alla sua costruzione avvenuta prima del 02.09.1967. Infatti, sia all'interno che all'esterno sono presenti elementi costruttivi moderni (controsoffitti, travi in acciaio, vetrate continue, infissi in alluminio, ecc.) e impianti tecnologici evoluti (elettrico, idrico, antincendio, allarme, telefonico, trasmissione dati, ecc.), questi ultimi in gran parte asportati e saccheggiate. Il fabbricato, come detto, ha struttura portante in muratura e copertura a tetto in lamiera su orditura di travi in acciaio, ha superficie lorda 483,0 mq e altezza variabile pari a 2,78 m e 2,90 m. Si ritiene che in esercizio ospitasse gli uffici e i locali commerciali della società. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono controsoffittati a pannelli e sono quasi completamente demoliti, i pavimenti sono in piastrelle di pietra lavorata di antica fattura e si ritiene che siano quelle originarie del fabbricato e in piastrelle di ceramica moderne. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e molti sono mancanti o rotti, quelli interni sono mancanti insieme al telaio e al controtelaio, le porte esterne sono presenti solo per le ante fisse in alluminio, le altre parti sono state asportate. Allo stato attuale si presenta in pessime condizioni a causa dei saccheggi e dei vandalismi subiti con i sanitari rotti o asportati, i rivestimenti delle pareti asportati, gli infissi asportati o rotti, il controsoffitto parzialmente caduto o pericolante, le pareti coperte da graffiti, i quadri elettrici, gli interruttori, i fili elettrici mancanti, all'interno ingombri di rifiuti di ogni genere e tipo, allagati per via di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. All'esterno le facciate sono invase dalla vegetazione spontanea, le grondaie e le scossaline della copertura sono cadute o pericolanti, al pari di alcuni elementi dei porticati e degli aggetti. Complessivamente l'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione.

Immobile n.12 - Capannone industriale (fabbricato E) (foto 61-62-63-64-65-66-67-68-69-70) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.500, z.c. 2, categoria D/7, rendita €4.340,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T. Questo immobile, al pari del precedente, è dichiarato di costruzione anteriore al 02.09.1967, tuttavia mostra rifiniture, impianti e caratteri che indicano una ristrutturazione successiva alla sua costruzione. Ha superficie complessiva 457,5 mq ed è costituito da tre corpi: un capannone industriale per officina con struttura in cemento armato e copertura con travi in ferro ad arco e tiranti e manto in guaina bituminosa con rivestimento interno in pannelli isolanti di superficie lorda 403,2 mq e altezza 4,65 m alla trave e 7,50 m al colmo,



ampi ingressi carrabili su due lati, resti di impianti tecnologici importanti, buca per riparazione mezzi pesanti riempita di terra; il corpo uffici e servizi, ricadente nel corpo di fabbrica della particella n.499, di superficie lorda 45,7 mq, con struttura portante in muratura e copertura in lamiera su orditura di travi in acciaio; un piccolo locale tecnico in muratura di superficie lorda 8,0 mq e altezza utile 1,95 m con accesso dall'esterno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti degli uffici sono controsoffittati a pannelli, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di fattura moderna. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, quelli del capannone sono scorrevoli in ferro con finestre in vetro, quelli interni sono mancanti, smurati con tutto il telaio e il controtelaio. Allo stato attuale si presenta in pessime condizioni a causa dei saccheggi e dei vandalismi subiti con i sanitari rotti o asportati, i rivestimenti delle pareti asportati, gli infissi asportati o rotti, il controsoffitto parzialmente caduto o pericolante, le pareti coperte da graffiti, i quadri elettrici, gli interruttori, i fili elettrici mancanti, all'interno ingombri di rifiuti di ogni genere e tipo, allagati per via di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Complessivamente l'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione.

Immobile n.13 - Capannone industriale (fabbricato F) (**foto 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80**), (fabbricato G) (**foto 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.501, sub.1, z.c. 2, categoria D/7, rendita €4.770,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T. Questo immobile, al pari dei precedenti, è dichiarato di costruzione anteriore al 02.09.1967, tuttavia mostra rifiniture, impianti e caratteri che indicano una ristrutturazione successiva alla sua costruzione. L'immobile (fabbricato F) ha superficie lorda complessiva 812,6 mq ed è costituito da due corpi: un capannone industriale per officina con struttura in muratura e copertura con travi in ferro e manto in lamiera di superficie lorda 526,1 mq e altezza 4,04 m al controsoffitto in pannelli presente per tutta la struttura. Ha un ingresso carrabile con ampia porta in ferro a due battenti su un lato e altra porta pedonale in alluminio con serranda scorrevole all'estremo opposto, angolo Sud Ovest. Nell'angolo Nord Est è ricavato un ufficio con due porte di accesso (mancanti) e due finestre interne. Da quest'ultimo si accede ai servizi igienici alloggiati in altro corpo, al di fuori del corpo di fabbrica del capannone. Superiormente all'ufficio è presente un soppalco deposito la cui scala di accesso in ferro è stata tagliata asportando la parte inferiore. Al centro del pavimento è presente anche una botola con parapetto e scala in ferro di accesso a un piccolo sotterraneo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il controsoffitto è in pannelli sintetici, i pavimenti sono in piastrelle, gli infissi esterni sono in ferro. Sono presenti tutti gli usuali impianti tecnologici anche se mancanti di parecchie parti asportate dai razziatori. Sono presenti tre termocon-



vettori a gas con bruciatore montati a parete dell'impianto di riscaldamento. L'altro corpo di fabbrica (fabbricato G) ha superficie lorda 286,5 mq e altezza utile 2,85 m in tutti gli ambienti a meno dei servizi igienici dove è pari a 2,70 m. Ha struttura portante in muratura e copertura con manto in lamiera su orditura di travi in acciaio. E' suddiviso in cinque locali con accesso autonomo dall'esterno, un servizio igienico e un locale tecnico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è a vista, i pavimenti sono in piastrelle, gli infissi esterni con telaio in ferro e serranda metallica agli ingressi. Sono presenti gli impianti tecnologici elettrico e idrico di carico e scarico. Anche questo immobile si presenta in pessime condizioni, nel medesimo stato di quelli già descritti, a seguito dell'abbandono, dei depreamenti e delle devastazioni subite.

Immobile n.14 - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) **(foto 94-95-96-97-98-99-100)** nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella 501, sub.2, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani catastali, rendita €.198,84, Contrada Macchina di Bosco piano T. Questo immobile, al pari del precedente, è dichiarato di costruzione anteriore al 02.09.1967, tuttavia mostra rifiniture, impianti e caratteri che indicano una ristrutturazione successiva alla sua costruzione. Ha struttura portante in muratura e copertura a tetto con solaio in latero cemento, ha superficie lorda 102,5 mq e altezza utile 2,85 m e presenta tutte le caratteristiche di una usuale abitazione. E' costituito da un corridoio ingresso, un corridoio, una cucina, tre stanze e un bagno. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e sono quasi tutti mancanti o rotti, il portoncino è stato completamente asportato, sono presenti i radiatori in ferro dell'impianto di riscaldamento mentre la caldaia è completamente distrutta. Le porte interne sono in legno tamburato. La cucina presenta i rivestimenti parzialmente mancanti e il lavello in ceramica. L'impianto elettrico è parzialmente presente. Il bagno ha i rivestimenti parzialmente intatti e i sanitari rotti dai vandali. Sono presenti tracce di umidità sulle pareti.

Immobile n.15 - Capannone (fabbricato N) **(foto 100-101-102-103-104)** nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, privo di titolo abilitativo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella n.867, sub.2, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 274,76 mq, Via Sandro Pertini snc, piano T. Questo immobile è privo di titolo abilitativo, ha struttura portante mista in cemento armato e muratura e copertura in lamiera su travi di ferro. La superficie lorda è 82,3 mq, la superficie utile è 74,5 mq, l'altezza al colmo è 3,80 m, l'altezza all'imposta della falda è 3,30 m. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti intonacate con intonaco grezzo screpolato in alcuni punti per via



dell'umidità, il manto di copertura in lamiera è a vista; è presente una finestra in alluminio e la porta di ingresso è in ferro del tipo scorrevole e carrabile. E' dotato di impianto elettrico depredata in parte. Al momento del sopralluogo alloggiava dei ripiani in ferro e si presentava ingombro di materiali di varia natura stivati sugli scaffali e sparsi alla rinfusa sul pavimento. Complessivamente era in mediocre stato di conservazione.

Immobilabile n.16 - Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) (**foto 105-106-107-108-109**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 868, sub.2, z.c. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani catastali, superficie catastale totale 19 mq, rendita €.383,47, Via Sandro Pertini snc, piano T. Questo immobile ha struttura portante in muratura e copertura a solaio con manto in lamiera e all'interno è costituito da un unico ambiente più il bagno. L'edificio è rialzato rispetto al piano campagna tanto che vi si accede con una piccola scaletta in muratura; è intonacato all'esterno e all'interno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti del bagno. Gli infissi esterni sono in alluminio; la porta di ingresso, originariamente in alluminio, è stata asportata. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari e sono integri, compreso la porta in legno tamburato. L'edificio si presenta sporco e invaso dalla vegetazione spontanea e dagli insetti a causa dello stato di abbandono in cui versa da tempo prolungato.

Immobilabile n.17 - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) (**foto 110-111-112-113**) privo di titolo abilitativo e non accatastato di superficie 10 mq circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3. In questo immobile non è stato possibile accedere in quanto la porta era chiusa a chiave, comunque, data la sua esigua pezzatura, è stato ispezionato dalle finestre. Ha superficie lorda 10,1 mq, superficie utile 6,6 mq e altezza media 2,90 m. La struttura portante è in muratura e la copertura è in lamiera su travi in ferro, la porta di accesso è in ferro e ci sono due finestre con telaio in alluminio con i vetri rotti. Il pavimento è in piastrelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è installato l'impianto elettrico. Questo immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione a causa dell'umidità e delle infiltrazioni conseguenti allo stato di abbandono in cui versa.

Immobilabile n.18 - Piccolo fabbricato privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato I) (**foto 114-115-116-117**) di superficie lorda 29,3 mq e altezza media 2,85 m nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868. Questo immobile ha struttura portante in



acciaio e chiusure e copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimento in battuto di cemento con fossa di raccolta al centro priva di griglia, finestre prive di infissi e ingresso carrabile chiuso con porta scorrevole a due ante. Si suppone che fosse destinato a lavaggio o ingrassaggio e lubrificazione. Si presenta anch'esso in pessime condizioni di conservazione a causa dell'abbandono e della mancanza di manutenzione, sporco e invaso dalla vegetazione spontanea, con parti dell'impianto elettrico, di quello idrico e delle rifiniture asportate o danneggiate dai vandali.

Immobilabile n.19 - Piccolo fabbricato privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato L) (**foto 118-119**) di superficie lorda 8,7 mq circa e altezza 2,35 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868. Si tratta di un box tecnico con struttura portante in muratura e copertura in lamiera, intonacato all'esterno, suddiviso in due locali ciascuno con porte di accesso in ferro, dotato di impianto elettrico. Si presenta in pessime condizioni di conservazione e invaso dalla vegetazione spontanea.

Immobilabile n.20 - Piccolo fabbricato privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato M) (**foto 119-120**) di superficie lorda 18,2 mq circa e altezza utile media 2,40 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868. Si tratta di un box tecnico con struttura portante in muratura e copertura in lamiera, intonacato all'esterno, suddiviso in tre locali ciascuno con porte di accesso in sbarre di ferro, dotato di impianto elettrico. Si presenta in pessime condizioni di conservazione e invaso dalla vegetazione spontanea.

Immobilabile n.21 - Piccolo fabbricato in ferro e lamiera privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato O) (**foto 121**) di superficie lorda 17,0 mq circa e altezza utile media 2,40 m, nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.895. Si tratta di un box di servizio di fattura artigianale con struttura portante in ferro, chiusure e copertura in lamiera e basamento in cemento. E' costituito da un unico ambiente ed è dotato di due porte di accesso sui due lati opposti maggiori. Si presenta in pessime condizioni di conservazione, corrosivo e sporco.

Immobilabile n.22 - Terreno pavimentato a servizio dei capannoni in prossimità dell'ingresso del complesso industriale (**foto 122-123-124-125-126**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3. Ampio spiazzo pavimentato con cemento industriale compreso tra i capannoni, la via Sandro Pertini e l'Autostrada A2 del Mediterraneo, di superficie 1.531 mq circa, costituito da una par-



te in pendenza prossima all'ingresso e una parte in piano in rispetto ai capannoni. E' recintato, dotato di due cancelli carrabili di tipo scorrevole e dotato di parapetti in metallo in corrispondenza dei dislivelli. Parzialmente invaso dalla vegetazione e da rifiuti di vario genere. Tale area esterna è dotata di impianto di illuminazione esterna realizzato mediante proiettori montati su palo o sui prospetti degli edifici.

Immobilie n.23 - Terreno parzialmente pavimentato a servizio dei capannoni e in parte incolto (**foto 127-128-129-130-131-132**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 895, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 13.861 mq, reddito dominicale €.71,59, reddito agrario €.28,63. Compreso tra i capannoni, l'Autostrada A2 del Mediterraneo e la Via Sant'Agostino, si presenta invaso dalla vegetazione spontanea che nella parte non pavimentata rende i luoghi inaccessibili. E' recintato con rete metallica e nell'estremo Nord presenta un cancello in ferro con rete a due ante di fattura molto semplice. Sull'area è presente una baracca in lamiera chiusa, un container privo di porte, un castelletto a traliccio metallico. La parte prossima ai fabbricati è dotata di impianto di illuminazione esterno realizzato con proiettori montati su palo o sugli edifici.

Immobilie n.24 - Terreno incolto (**foto 133-134**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.904, qualità vigneto, classe 1, superficie 264 mq, reddito dominicale €.2,18, reddito agrario €.1,02. Piccola particella di terreno posta all'estremo Nord dell'area non pavimentata, adiacente all'Autostrada A2 del Mediterraneo, recintata con rete metallica e invasa dalla vegetazione spontanea.

Immobilie n.25 - Terreno incolto (**foto 133-134**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.905, qualità vigneto, classe 1, superficie 746 mq, reddito dominicale €.6,16, reddito agrario €.2,89. Piccola particella di terreno posta all'estremo Nord dell'area non pavimentata, adiacente all'Autostrada A2 del Mediterraneo, recintata con rete metallica e invasa dalla vegetazione spontanea.

Nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) alla località Cozzo Ulivo

Lotto 11

Immobilie n.26 - Fabbricato rurale completamente diroccato (foto 135, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella



n.35, qualità Fabbricato Rurale, superficie 280 mq. Si raggiunge facilmente dalla strada provinciale n.100 da cui dista poche decine di metri a mezzo di un viottolo in terra battuta ed è posto sulla sommità di un piccolo rilievo collinare. Attualmente sopravvivono solo poche porzioni dei muri perimetrali in muratura di pietrame e niente altro. Sono presenti fabbricati di altra proprietà in aderenza.

Immobilie n.27 - Porzione di fabbricato rurale censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale. Rappresenta una parte del fabbricato rurale del punto precedente e come esso è completamente diroccato con uniche superstiti porzioni dei muri perimetrali in muratura di pietrame e niente altro. Sono presenti fabbricati di altra proprietà in aderenza. Questo immobile vanta diritti sulla corte identificata dalle particelle n.90 e 91 del foglio n.7.

Immobilie n.28 - Terreno agricolo censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 13.510 mq, reddito dominicale €.27,91, reddito agrario €.13,95. Terreno in declivio posto sul versante Sud del rilievo collinare dei punti precedenti su cui sorge il fabbricato rurale, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

Immobilie n.29 - Terreno agricolo censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 134.460 mq, reddito dominicale €.208,33, reddito agrario €.118,05. Terreno incolto, ampio e aperto di fondo valle, semi pianeggiante, marginale al torrente Marri, occupato da prato e pochi alberi di alto e medio fusto.

Immobilie n.30 - Terreno agricolo censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.61, qualità seminativo, classe 2, superficie 6.310 mq, reddito dominicale €.11,41, reddito agrario €.5,87. Fondo posto all'estremo Sud della particella n.43, incolto, occupato da prato e marginale al torrente Marri.

Immobilie n.31 - Terreno agricolo censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.79, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.550 mq, reddito dominicale €.0,92, reddito agrario €.0,26. Terreno in declivio posto alla sommità del versante Sud del rilievo collinare su cui sorge il fabbricato rurale, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

Immobilie n.32 - Terreno agricolo censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.80, qualità seminativo, classe 2,



superficie 7.610 mq, reddito dominicale €.13,76, reddito agrario €.7,07. Terreno in declivio posto sulla prosecuzione verso Est del versante Sud del rilievo collinare dei punti precedenti, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

La vendita immobiliare riguarda immobili di proprietà degli esecutati persone fisiche e non giuridiche non possessori di partita iva. La costruzione degli immobili, per quanto traspare dai loro caratteri e dallo stato di conservazione, ha sicuramente avuto termine da ben oltre cinque anni e non risultano dalla documentazione né sono evidenti ripristini recenti. Per questi motivi non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

Quesito n.3

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

Dalla documentazione tecnico-autorizzativa reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Rende (**allegato da 85 a 98 e allegato 164**), è risultato che il fabbricato maggiore in Rende, Via Reggio Calabria che accoglie l'appartamento, la soffitta e il magazzino pignorati e alcuni degli immobili ubicati in Via Sandro Pertini sono di costruzione antecedente il 02.09.1967, più precisamente.

Immobile n.1 - Lotto 1

Appartamento per civile abitazione al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, categoria A/3.

Immobile n.6 - Lotto 6

Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.11, categoria C/2.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili sopra elencati è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.5192 rilasciata dal Comune di Rende il 27.03.1965. Il documento della licenza edilizia non è stato trovato nel carteggio depositato presso il Comune di Rende, tuttavia la stessa è citata su un certificato emesso dal suddetto Comune il 17.02.1988 con prot. n.97 che ne attesta anche l'abitabilità (**allegato 94**). L'intero immobile ha subito un ampliamento e modifiche in epoca successiva al 02.09.1967 per cui sarà trattato anche al quesito successivo.

Immobile n.11 – Lotto 10



Capannone industriale (fabbricato C-D) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.499, categoria D/7.

Immobile n.12 – Lotto 10

Capannone industriale (fabbricato E) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.500, categoria D/7.

Immobile n.13 – Lotto 10

Capannone industriale (fabbricato F-G) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.501, sub.1, categoria D/7.

Immobile n.14 – Lotto 10

Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, foglio 51, particella 501, sub.2, categoria A/3.

Gli immobili del lotto 10 sopra elencati sono stati realizzati anteriormente al 02.09.1967, circostanza confermata dalle dichiarazioni contenute nell'atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, racc. n.8179 (**allegato 164**). Tuttavia hanno subito ristrutturazioni, ampliamenti e modifiche in epoca successiva al 02.09.1967 per cui saranno trattati anche al quesito successivo.

Immobile n.26 - Lotto 11

Fabbricato rurale completamente diroccato nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale.

Immobile n.27 - Lotto 11

Porzione di fabbricato rurale nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale.

Gli immobili del lotto 11 sopra elencati sono completamente diroccati e di antica costruzione, sicuramente antecedente il 02.09.1967.

Quesito n.4

Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione



di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In base a quanto reperito in atti e presso i vari uffici, per i fabbricati e gli immobili della presente procedura suscettibili di titolo autorizzativo edilizio suddivisi secondo i lotti stabiliti, si espone quanto segue.

Immobile n.1 - Lotto 1

Appartamento per civile abitazione al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, categoria A/3.

Immobile n.6 - Lotto 6

Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.11, categoria C/2.

Come già detto, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili sopra elencati censito alla particella n.53 del foglio n.50 è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.5192 rilasciata dal Comune di Rende il 27.03.1965. Il documento della licenza edilizia non è stato trovato nel carteggio depositato presso il Comune di Rende, tuttavia la stessa è citata su un certificato emesso dal suddetto Comune il 17.02.1988 con prot. n.97 che ne attesta anche l'abitabilità (**allegato 94**) certificata dall'Ufficio Igiene e Sanità del Comune di Rende in data 09.03.1967 con prot. n.154 (**allegato 89**). Successivamente, in data 23.04.1970, fu presentato dall'esecutato ===== un progetto per l'ampliamento del fabbricato (**allegato 91-92**) per cui il Comune di Rende aveva redatto la licenza di costruzione relativa alla pratica di costruzione edile n.115 con data 24.12.1971 (**allegato 90**) che, tuttavia, non risulta essere stata rilasciata. A supporto della stessa è presente l'autorizzazione prot. n.33432 sez.1 del 21.12.1970 dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza (**allegato 93**). Questo ampliamento non è stato mai realizzato. Dai rilievi eseguiti durante i sopralluoghi è emerso che il fabbricato originario realizzato con licenza edilizia n.5192 del 27.03.1965 ha subito un ampliamento mediante la costruzione sulla particella n.804 del foglio n.50 di un corpo di fabbrica indipendente con struttura in cemento armato posto in aderenza sul lato Est che lo affianca per tutti i piani (**allegato**



147-148). Questo corpo aggiuntivo ha altezza pari a quello del fabbricato già esistente e comporta per ogni piano un ampliamento in superficie di circa 47 mq. Inoltre è stata rilevata anche la presenza dell'impianto ascensore non presente nel progetto originario (**allegato 88-140**). Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende non è emersa alcuna documentazione autorizzativa relativa a queste varianti e neanche domande di condono edilizio, cosicché sono da considerarsi abusive, né si può essere certi della data di realizzazione che, tuttavia, è sicuramente successiva a quella di costruzione del fabbricato principale, ossia al 1967. La possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 è attuabile sia per l'ampliamento del fabbricato che per l'installazione dell'ascensore con le seguenti precisazioni.

Il corpo di fabbrica realizzato abusivamente sulla particella n.804 del foglio n.50 in aderenza a quello regolare identificato dalla particella n.53 del foglio n.50 è di proprietà degli aventi diritto agli appartamenti in esso contenuti rappresentati dai signori: =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, ===== (**allegato 5-147-148**). I terreni di pertinenza sono quelli identificati dalle particelle n.808 e 809 del foglio n.50 di proprietà =====, ===== e =====. Sul lotto identificato dalle particelle n.53-804-808-809 del foglio n.50 di superficie 1.499 mq attualmente sorge una volumetria autorizzata di 2.580 mq e una volumetria non autorizzata relativa al corpo di fabbrica in argomento di 620 mc circa. I terreni in argomento ricadono in zona di PRG di tipo B2/1 di Riqualficazione Urbana (**allegato 26-163**) per i quali è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria IF=2,5 mc/mq, con conseguente volume realizzabile pari a 3.748 mc. Detraendo da questo quello esistente autorizzato (indicato sulla relazione della progettazione originaria (**allegato 87**) pari a 2.580 mc) rimangono utilizzabili 1.168 mc che compensano ampiamente quelli abusivi del corpo aggiunto pari a 620 mc, con un volume residuo ulteriore di 547 mc. Il rapporto di copertura di 1/4 è rispettato e anche la distanza dai confini e dagli altri fabbricati. Il conteggio è riportato nella seguente tabella.

Comune di Rende (CS) Via Reggio Calabria					
Foglio	P.IIIa	Sup. (mq)	Zona PRG	IF (mc/mq)	Vol. (mc)
50	53	263	B2/1 (Zona di Riqualficazione Urbana)	2,5	658
50	804	37	B2/1 (Zona di Riqualficazione Urbana)	2,5	93
50	808	488	B2/1 (Zona di Riqualficazione Urbana)	2,5	1.220
50	809	711	B2/1 (Zona di Riqualficazione Urbana)	2,5	1.778
Tot. Sup.		1.499		Volume realizzabile	3.748
				Volume esistente	2.580
				Volume residuo	1.168
				Volume abusivo (4x47mqx3,30m)	620



Comune di Rende (CS) Via Reggio Calabria					
Foglio	P.IIa	Sup. (mq)	Zona PRG	IF (mc/mq)	Vol. (mc)
				Volume residuo ul- teriore	547

Resta da stabilire la titolarità per l'intervento giacché dovrebbero attuarlo tutti i proprietari del fabbricato tra cui rientrano anche i proprietari delle aree di pertinenza date dalle particelle n.808 e 809 del foglio n.50 cui le restanti parti dovrebbero corrispondere somme per via dell'utilizzo della volumetria sottesa dal terreno. Questa circostanza interesserebbe i signori =====, =====, =====, =====, =====, ===== giacché i proprietari di detti terreni sono =====, ===== e =====. La sanatoria per l'impianto ascensore si attuerebbe all'interno della la stessa pratica per la sanatoria del fabbricato giacché interesserebbe oltre al Comune di Rende anche il Genio Civile di Cosenza per via della demolizione dei solai di piano, per la piastra di fondazione in cemento armato e per il castelletto di sostegno dell'impianto.

Superato lo scoglio della titolarità e dell'accordo tra i proprietari si passa ad analizzare i costi della pratica di sanatoria consistente in un Permesso di Costruire in Sanatoria. Per la valutazione dei costi, non avendo il Comune di Rende fornito informazioni al riguardo (**allegato 120**), sono state considerate per analogia le tariffe note della Città di Cosenza. Per questa pratica è previsto un costo di costruzione pari al 6% del costo delle opere moltiplicato per 2 a titolo di sanzione, quindi gli oneri di urbanizzazione valutati con il costo unitario di 15,00 €/mc, le spese per il Genio Civile e quelli minori per diritti esame progetto, marche e bolli e quindi, la perizia geologica, l'accatastamento, l'agibilità il professionista, nonché l'acquisto delle quote di terreno necessarie per compensare la volumetria realizzata. Il totale assomma a €57.911,60 iva esclusa secondo il dettaglio riportato nella seguente tabella di cui la quota condominiale a carico dell'esecutato =====, in base alla quota di effettiva proprietà del corpo abusivo riscontrato si ottiene considerando la frazione di 1/4 e risulta pari a **€14.477,90** iva esclusa.

Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Corpo Abusivo Aggiunto sulla p.IIa n.804 sub.8 (Lotto 1) e per irregolarità del sub.11 (Lotto 6) della p.IIa 53 del fg.50	
Voce di Spesa	Costo (€)
Superficie terreno occorrente x volumetria (mq)	248,2
Prezzo unitario del terreno	80,00
Acquisto del terreno x volumetria	19.852,80
Costo di Costruzione con Sanzione	19.852,80
Oneri di Urbanizzazione	9.306,00
Genio Civile e Altre Spese Minori	500,00
Accatastamento	300,00



Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Corpo Abusivo Aggiunto sulla p.lla n.804 sub.8 (Lotto 1) e per irregolarità del sub.11 (Lotto 6) della p.lla 53 del fg.50	
Voce di Spesa	Costo (€)
Agibilità	100,00
Geologo e Indagini	1.000,00
Professionista Tecnico	7.000,00
Totale IVA esclusa	57.911,60
Quota Condominiale ===== i.e. (1/4)	14.477,90

La sanatoria per l'ampliamento del fabbricato è quindi teoricamente attuabile ma previo accordo tra le parti sia per la titolarità all'esecuzione dell'intervento ma soprattutto per la concessione della volumetria necessaria che alcuni proprietari dovrebbero fare a favore di altri con l'acquisto delle quote di terreno necessarie.

Immobile n.2 - Lotto 2

Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.1, categoria C/2 (**allegato 147**). Questo immobile è privo di titolo abilitativo e di epoca di costruzione imprecisata ma è di proprietà di =====, ===== e ===== che sono anche i proprietari delle aree di pertinenza identificate dalle particelle n.808 e 809 del foglio n.50. Valendo le medesime considerazioni sull'edificabilità fatte al precedente paragrafo, sul lotto vi è una volumetria residua sfruttabile di 547 mc per cui l'immobile può essere sanato previo accordo con il confinante data la sua posizione in aderenza al confine. Dopo questa sanatoria la volumetria residua sul lotto diventerebbe pari a 505 mc. Le spese considerano il costo di costruzione pari a €400,00/mq con altra quota uguale per raddoppio per sanzione (€400,00/mq), gli oneri di urbanizzazione (costo unitario 15,00 €/mq), i costi per il Genio Civile, diritti, marche, bolli, la perizia geologica, l'agibilità e il professionista nonché l'acquisto della porzione di terreno necessaria per compensare la volumetria realizzata, sono pari a €5.723,55 più iva secondo la tabella di seguito riportata. La quota a carico di ===== (2/4) è pari a **€2.861,78** iva esclusa.

Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobile fg.50 p.lla 809 sub.1 (Lotto 2)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Volumetria residua 547 mc	
Volume (17 mq x 2,45 m = 41,65 mc)	41,7
Superficie terreno occorrente x volumetria (mq)	16,7
Prezzo unitario del terreno	80,00
Acquisto del terreno x volumetria	1.332,80
Costo di Costruzione con Sanzione	816,00



Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobile fg.50 p.IIa 809 sub.1 (Lotto 2)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Oneri di Urbanizzazione	624,75
Genio Civile e Altre Spese Minori	250,00
Agibilità	100,00
Geologo e Indagini	600,00
Professionista Tecnico	2.000,00
Totale IVA esclusa	5.723,55
Quota ===== iva esclusa (2/4)	2.861,78

Immobile n.3 - Lotto 3

Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.809, sub.2, categoria C/2 (**allegato 147**). Questo immobile è privo di titolo abilitativo e di epoca della costruzione imprecisata ma risulta di proprietà di =====, ===== e ===== ovvero i proprietari delle aree di pertinenza identificate dalle particelle n.808 e 809 del foglio n.50. Valendo le medesime considerazioni sull'edificabilità fatte al precedente paragrafo, sul lotto vi è una volumetria residua sfruttabile di 505 mc per cui l'immobile può essere sanato previo accordo con il confinante data la sua posizione in aderenza al confine. Dopo questa sanatoria la volumetria residua sul lotto diventerebbe pari a 389 mc. Le spese considerano il costo di costruzione (€.400,00/mq) con altra uguale quota per sanzione (€.400,00/mq), gli oneri di urbanizzazione (15,00 €/mq), i costi per il Genio Civile, diritti, marche, bolli, la perizia geologica, l'agibilità e il professionista, nonché l'acquisto della porzione di terreno necessaria per compensare la volumetria realizzata, sono pari a €.10.446,50 più iva secondo la tabella di seguito riportata. La quota a carico di ===== (2/4) è pari a **€.5.223,25** iva esclusa.

Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobile fg.50 p.IIa 809 sub.2 (Lotto 3)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Volumetria residua 505 mc	
Volume (42,3 mq x 2,75 m = 116,3 mc)	116,3
Superficie terreno occorrente x volumetria (mq)	46,5
Prezzo unitario del terreno	80,00
Acquisto del terreno x volumetria	3.721,60
Costo di Costruzione con Sanzione	2.030,40
Oneri di Urbanizzazione	1.744,50
Genio Civile e Altre Spese Minori	250,00
Agibilità	100,00
Geologo e Indagini	600,00



Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobile fg.50 p.Ila 809 sub.2 (Lotto 3)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Professionista Tecnico	2.000,00
Totale IVA esclusa	10.446,50
Quota ===== iva esclusa (2/4)	5.223,25

Immobile n.4 - Lotto 4

Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.3, categoria C/2 (**allegato 147**). Questo immobile è privo di titolo abilitativo e di epoca della costruzione imprecisata ma risulta di proprietà di =====, ===== e ===== ovvero i proprietari delle aree di pertinenza identificate dalle particelle n.808 e 809 del foglio n.50. Valendo le medesime considerazioni sull'edificabilità fatte al precedente paragrafo, sul lotto vi è una volumetria residua sfruttabile di 389 mc per cui l'immobile può essere sanato previo accordo con il confinante data la sua posizione in aderenza al confine. Dopo questa sanatoria la volumetria residua sul lotto diventerebbe pari a 344,5 mc. Le spese considerano il costo di costruzione (€400,00/mq) con altra uguale quota per sanzione (€400,00/mq), gli oneri di urbanizzazione (15,00 €/mc), i costi per il Genio Civile, diritti, marche, bolli, la perizia geologica, l'agibilità e il professionista nonché l'acquisto della porzione di terreno necessaria per compensare la volumetria realizzata, sono pari a €5.848,84 più iva secondo la tabella di seguito riportata. La quota a carico di ===== (2/4) è pari a **€2.924,42** iva esclusa.

Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobile fg.50 p.Ila 809 sub.3 (Lotto 4)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Volumetria residua 389 mc	
Volume (16,8 mq x 2,65 m = 44,52 mc)	44,5
Superficie terreno occorrente x volumetria (mq)	17,8
Prezzo unitario del terreno	80,00
Acquisto del terreno x volumetria	1.424,64
Costo di Costruzione con Sanzione	806,40
Oneri di Urbanizzazione	667,80
Genio Civile e Altre Spese Minori	250,00
Agibilità	100,00
Geologo e Indagini	600,00
Professionista Tecnico	2.000,00
Totale IVA esclusa	5.848,84
Quota ===== iva esclusa (2/4)	2.924,42



Immobile n.5 - Lotto 5

Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.7, categoria C/2 (**allegato 147**). Questo immobile è stato realizzato senza il regolare permesso edilizio nel periodo tra il 1977 e il 1983 (**allegato 96**), tuttavia per esso è stata presentata domanda di condono edilizio in base alla legge 47/1985 in data 02.05.1986 con prot. n.010063 da parte di ===== (**allegato 95-96-97-98-99-100**). Presso l'archivio del Comune di Rende è stata rinvenuta la domanda con l'attestazione dei versamenti (**allegato 95**) a titolo di oblazione per complessive £.1.052.460 e l'accatastamento (**allegato 98**) ma non sono state rinvenute le ricevute di pagamento e neanche la concessione in sanatoria che sarebbe dovuta essere rilasciata come atto finale del condono. Per questo motivo si ritiene che siano state effettivamente versate le somme dovute per oblazione e che il condono vada unicamente definito per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Questo passaggio richiede l'intervento di un tecnico e comporta costi per diritti di segreteria che si valutano in complessivi €.1.400,00 iva esclusa secondo la seguente tabella. La quota a carico di ===== (36/90) è pari a **€560,00** iva esclusa.

Costo Definizione Condo Edilizio per Immobile fg.50 p.la 53 sub.7 (Lotto 5)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Diritti, marche, bolli	200,00
Professionista Tecnico	1.200,00
Totale IVA esclusa	1.400,00
Quota ===== iva esclusa (36/90)	560,00

Immobile n.8 - Lotto 8

Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50 (**allegato 147**). Questo immobile è privo di titolo abilitativo e di epoca della costruzione imprecisata ma risulta realizzato su terreno di proprietà di =====, ===== e ===== ovvero i proprietari delle aree di pertinenza identificate dalle particelle n.808 e 809 del foglio n.50. Valendo le medesime considerazioni sull'edificabilità fatte al precedente paragrafo, sul lotto vi è una volumetria residua sfruttabile di 344,5 mc per cui l'immobile può essere sanato previo accordo con il confinante data la sua posizione in aderenza al confine. Dopo questa sanatoria la volumetria residua sul lotto diventerebbe pari a 315,7 mc. Le spese considerano il costo di costruzione (€.400,00/mq) con pari quota aggiuntiva per sanzione (€.400,00/mq), gli oneri di urbanizzazione (15,00 €/mc), i costi per il Genio Civile, diritti, marche, bolli, la perizia geologica, l'accatastamento, l'agibilità e il professionista nonché l'acquisto della porzione di terreno necessaria per



compensare la volumetria realizzata, sono pari a €.6.679,60 più iva secondo la tabella di seguito riportata. La quota a carico di ===== (2/4) è pari a **€.3.339,80** iva esclusa.

Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobile non Accatastato su terreno fg.50 p.lla 809 (Lotto 8)	
Voce di Spesa	Costo (€)
Volumetria residua 344,5 mc	
Volume (12 mq x 2,40 m = 28,8 mc)	28,8
Superficie terreno occorrente x volumetria (mq)	11,5
Prezzo unitario del terreno	80,00
Acquisto del terreno x volumetria	921,60
Costo di Costruzione con Sanzione	576,00
Oneri di Urbanizzazione	432,00
Genio Civile e Altre Spese Minori	250,00
Accatastamento	1.800,00
Agibilità	100,00
Geologo e Indagini	600,00
Professionista Tecnico	2.000,00
Totale IVA esclusa	6.679,60
Quota ===== iva esclusa (2/4)	3.339,80

Immobile n.11 – Lotto 10

Capannone industriale (fabbricato C-D) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.499, categoria D/7 (**allegato 150**). Questo immobile è dichiarato di costruzione antecedente al 02.09.1967 nell'atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, racc. n.8179 (**allegato 164**), però su di esso sono evidenti interventi che per tipologia costruttiva e materiali utilizzati sono sicuramente successivi al 02.09.1967. Tuttavia, presso il Comune di Rende non sono stati rinvenuti elaborati progettuali o altri titoli abilitativi, cosicché non si è in grado di accertare le eventuali modifiche eccedenti quelle alle rifiniture (che per un periodo sono state consentite anche in edilizia libera) e, conseguentemente, stabilire la loro legittimità. Per questo motivo l'immobile nel suo stato attuale, anche se privo di documentazione abilitativa, è da considerare come regolare.

Immobile n.12 – Lotto 10

Capannone industriale (fabbricato E) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.500, categoria D/7 (**allegato 150**). Questo immobile, come il precedente, è dichiarato di costruzione antecedente al 02.09.1967 nell'atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, racc. n.8179 (**allegato 164**), però su di esso sono evidenti interventi che per tipologia costruttiva e materiali utilizzati sono sicuramente successivi al



02.09.1967. Tuttavia, presso il Comune di Rende non sono stati rinvenuti elaborati progettuali cosicché non si è in grado di accertare le eventuali modifiche eccedenti quelle alle rifiniture (che per un periodo sono state consentite anche in edilizia libera) e, conseguentemente, stabilire la loro legittimità. Per questo motivo l'immobile nel suo stato attuale, anche se privo di documentazione abilitativa, è da considerare come regolare.

Immobile n.13 – Lotto 10

Capannone industriale (fabbricato F-G) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.501, sub.1, categoria D/7 (**allegato 150**). Questo immobile, come i precedenti, è dichiarato di costruzione antecedente al 02.09.1967 nell'atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, racc. n.8179 (**allegato 164**), però su di esso sono evidenti interventi che per tipologia costruttiva e materiali utilizzati sono sicuramente successivi al 02.09.1967. Tuttavia, presso il Comune di Rende non sono stati rinvenuti elaborati progettuali cosicché non si è in grado di accertare le eventuali modifiche eccedenti quelle alle rifiniture (che per un periodo sono state consentite anche in edilizia libera) e, conseguentemente, stabilire la loro legittimità. Per questo motivo l'immobile nel suo stato attuale, anche se privo di documentazione abilitativa, è da considerare come regolare.

Immobile n.14 – Lotto 10

Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, foglio 51, particella 501, sub.2, categoria A/3 (**allegato 150**). Questo immobile è dichiarato di costruzione antecedente al 02.09.1967 nell'atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246, racc. n.8179 (**allegato 164**), però su di esso sono evidenti interventi che per tipologia costruttiva e materiali utilizzati sono sicuramente successivi al 02.09.1967. Tuttavia, presso il Comune di Rende non sono stati rinvenuti elaborati progettuali cosicché non si è in grado di accertare le eventuali modifiche eccedenti quelle alle rifiniture (che per un periodo sono state consentite anche in edilizia libera) e, conseguentemente, stabilire la loro legittimità. Per questo motivo l'immobile nel suo stato attuale, anche se privo di documentazione abilitativa, è da considerare come regolare.

Immobile n.16 – Lotto 10

Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella 868, sub.2, categoria A/10. Questo immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.106/1988 rilasciata dal Comune di Rende il 18.07.1988 (**allegato 101**), tuttavia il rilievo dello stato di fatto (allegato 157) mostra differenze con il progetto autorizzato consistenti in una forma planimetrica diversa (5,10 m x 3,60 m in luogo di 4,60 m x 3,60 m con superficie di 18,4 mq



in luogo di 16,6 mq), diversa posizione delle luci esterne, diversa distribuzione degli spazi interni. Tuttavia la maggiore superficie realizzata corrisponde ad un volume minore (45,9 mc in luogo di quello di progetto 49,7 mc) in quanto l'altezza interna è 2,50 m in luogo dei 3,00 m previsti in progetto. La regolarizzazione è attuabile con una pratica SCIA Edilizia in Sanatoria di costo per diritti di segreteria €.100,00 e quindi i costi per il Genio Civile, diritti, marche, bolli, la perizia geologica, l'accatastamento, l'agibilità e il professionista. Questo risulta pari a €.3.566,00 più iva secondo la tabella di seguito riportata. La quota a carico dei debitori eseguiti è: ===== (9/72) 445,75, ===== (9/72) €.445,75 per un complessivo (18/72) di **€.891,50** iva esclusa.

Costo SCIA in Sanatoria per Immobile fg.51 p.lla 868 sub.2 (Lotto 10 - Immobile n.15 - Fabbricato A)	
Voce di Spesa	Costo (€)
SCIA in Sanatoria - Diritti	100,00
SCIA in Sanatoria - Sanzione	516,00
Genio Civile e Altre Spese Minori	250,00
Agibilità	100,00
Geologo e Indagini	600,00
Professionista Tecnico	2.000,00
Totale IVA esclusa	3.566,00
Quota ===== iva esclusa (9/72)	445,75
Quota ===== iva esclusa (9/72)	445,75
Totale Quote Debitori Eseguiti (18/72)	891,50

I rimanenti immobili del lotto 10 di seguito elencati, sia quelli accatastati che quelli non accatastati, sono tutti privi di titolo abilitativo. Tuttavia, la disponibilità di terreno nel lotto consente la loro sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001. Infatti, il lotto 10 ha superficie complessiva 18.290 mq che con l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 assegnato dal PRG per zone F3/1 (Servizi e Attrezzature) consente di realizzarvi sopra una volumetria di 18.290 mc con rapporto di copertura non superiore a 1/4. Essendo la volumetria attualmente presente sul lotto pari a 10.423 mc di cui 7.812 mc regolari e 2.612 mc abusivi, si ha una volumetria residua ancora sfruttabile di 7.867 mc che consentirebbe di sanare quella abusiva con un ulteriore residuo di volumetria a disposizione di 5.255 mc Il rapporto di copertura massimo di 1/4 sarebbe rispettato. Il costo della sanatoria (compreso il fabbricato A) è valutato in €.55.441,46 di cui le quote degli eseguiti (9/72) di ===== di €.6.930,18 e di ===== di €.6.930,18. Si riportano di seguito le tabelle giustificative di calcolo della volumetria e l'elenco degli immobili coinvolti.

Volumetria Esistente Sul Lotto 10
Comune di Rende fg.51



Particella	Edificio	Volume Esistente (mc)
499	C	1.879
500	E	2.288
501-1	F+G	3.270
501-2	H	323
867	N (867/2)	291
868	A (868/2)+B	86
895	I+L+M+O	2.287
Totale		10.424

Volumetria Abusiva Esistente Sul Lotto 10		
Comune di Rende fg.51		
Particella	Edificio	Volume Esistente (mc)
867	N (867-2)	291
868	B	33
895	I+L+M+O	2.287
Totale		2.611

Riepilogo Volumetria Esistente Sul Lotto 10	
Comune di Rende fg.51	
Volumetria Regolare (mc)	7.812
Volumetria Abusiva (mc)	2.612
Totale	10.424

Volumetria Lotto 10						
Comune di Rende (CS) Via Sandro Pertini						
Foglio	P.IIIa	Sup. (mq)	Zona PRG	IF (mc/mq)	Vol. (mc)	
51	499	422	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature)	1,0	422	
51	500	500	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature)	1,0	500	
51	501	860	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature)	1,0	860	
51	867	87	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature)	1,0	87	
51	868	1.539	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature) 99,29%	1,0	1.539	
51	868	11	Pu (Parco Urbano) 0,71%	1,0	11	
51	895	11.415	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature) 82,35%	1,0	11.415	
51	895	2.446	Pu (Parco Urbano) 17,65%	1,0	2.446	
51	904	186	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature) 70,57%	1,0	186	
51	904	78	Pu (Parco Urbano) 29,43%	1,0	78	
51	905	196	F3/1 (Zone per Servizi e Attrezzature) 26,34%	1,0	196	
51	905	550	Pu (Parco Urbano) 73,66%	1,0	550	
Tot. Sup.		18.290	Volumetria realizzabile		18.290	
					Volumetria totale esistente	10.424



Volumetria Lotto 10					
Comune di Rende (CS) Via Sandro Pertini					
Foglio	P.IIIa	Sup. (mq)	Zona PRG	IF (mc/mq)	Vol. (mc)
			Volumetria residua		7.866
			Volumetria Abusiva Esistente		2.611
			Volumetria residua ulteriore		5.254

Immobile n.15 – Lotto 10

Capannone (fabbricato N) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, foglio 51, particella n.867, sub.2, categoria C/2. Questo immobile è accatastato ma privo di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

Immobile n.17 – Lotto 10

Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868, sub.3. Questo immobile non è accatastato ed è privo di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

Immobile n.18 – Lotto 10

Piccolo fabbricato (fabbricato I) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868. Questo immobile non è accatastato ed è privo di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

Immobile n.19 – Lotto 10

Piccolo fabbricato (fabbricato L) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868. Questo immobile non è accatastato ed è privo di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

Immobile n.20 – Lotto 10

Piccolo fabbricato (fabbricato M) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868. Questo immobile non è accatastato ed è privo di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

Si specifica che la recinzione del complesso industriale in Rende (CS), via Sandro Pertini, identifica-



to come Lotto 10, è stata debitamente autorizzata dal Comune di Rende con Concessione Edilizia n.25 del 07.03.1994 che riprende il progetto già approvato il 25.03.1988 e rilasciato il 18.07.1988 (**allegato 102-103**).

Per la valutazione dei costi della sanatoria, non avendo il Comune di Rende fornito informazioni al riguardo (**allegato 120**), è stato considerato un costo di costruzione pari al 6% del costo delle opere moltiplicato per 2 a titolo di sanzione, quindi gli oneri di urbanizzazione valutati con il costo unitario di 8,00 €/mc, le spese per il Genio Civile e quelli minori per diritti esame progetto, marche e bolli e quindi, la perizia geologica, l'accatastamento, l'agibilità, il professionista. Il totale per gli edifici abusivi riscontrati assomma a €55.441,46 iva esclusa secondo il dettaglio riportato nella seguente tabella di cui la quota a carico dell'esecutato ===== corrispondente ai 9/72 risulta pari a €6.930,18 e quella di ===== corrispondente ai 9/72 è pari a €6.930,18 per un totale di quota di 18/72 pari a €13.860,36.

Costo Permesso di Costruire in Sanatoria per Immobili Abusivi Lotto 10 Rende fg.51		
Voce di Spesa		Costo (€)
Volumetria Abusiva da Sanare (mc)		2.611
Costo di Costruzione con Sanzione		22.383,86
Oneri di Urbanizzazione		20.891,60
Genio Civile e Altre Spese Minori		250,00
Agibilità		350,00
Geologo e Indagini		1.500,00
Professionista Tecnico		6.500,00
Sommano IVA esclusa		51.875,46
Sanatoria fabbricato A fg.51 p.lla 898 sub.2		3.566,00
Totale Sanatoria Lotto 10		55.441,46
Quota ===== iva esclusa (9/72)	0,125	6.930,18
Quota ===== iva esclusa (9/72)	0,125	6.930,18
Totale Quote Debitori Esecutati (18/72)	0,250	13.860,36

Il costo complessivo delle sanatorie edilizie a carico degli esecutati risulta pari a €48.172,41 secondo il dettaglio della seguente tabella.

Riepilogo Costi Sanatorie Edilizie a Carico dei Debitori Esecutati								
Debitore	Comune	Via	Foglio	P.Illa	Sub.	Lotto	Quota	Costo (€)
=====	Rende	Reggio Calabria	50	53 804	21 8	1	1/4 condom.	14.477,90
=====	Rende	Reggio Calabria	50	809	1	2	2/4	2.861,78
=====	Rende	Reggio Calabria	50	809	2	3	2/4	5.223,25
=====	Rende	Reggio Calabria	50	809	3	4	2/4	2.924,42
=====	Rende	Reggio Calabria	50	53	7	5	36/90	560,00



=====	Rende	Reggio Calabria	50	53	11	6	1/1	4.924,90
=====	Rende	Reggio Calabria	50	809	4(*)	8	2/4	3.339,80
=====	Rende	Sandro Pertini	51			10	18/72	13.860,36
Totale								48.172,41
(*) Fabbriato non accatastato. Dati catastali della particella di terreno su cui sorge.								

Quesito n.5

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

Per i terreni ricadenti nel Comune di Rende (CS), previa specifica richiesta da parte del sottoscritto CTU, è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica prot. 17243 del 31.03.2021 (**allegato 26**). Per i terreni ricadenti nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), previa specifica richiesta da parte del sottoscritto CTU, è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica prot. 434 del 03.02.2021 (**allegato 80**).

Quesito n.6

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

Gli immobili oggetto della procedura censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza sono tutti riportati in modo corretto nell'atto di pignoramento in cui dati presenti trovano corrispondenza con quelli forniti dall'Agenzia del Territorio di Cosenza. Sono tuttavia compresi altri immobili non accatastati realizzati su suoli di comproprietà dei debitori eseguiti. Si riporta di seguito l'elenco dei beni immobili con l'indicazione delle eventuali singolarità riscontrate.

Nel Comune di Rende (CS) alla Via Reggio Calabria

Immobile n.1 (Lotto 1) - Appartamento per civile abitazione al piano terzo (**allegato 140-148**) con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto (**allegato 141**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbriati,



al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani catastali, rendita €.560,36, Via Reggio Calabria n.15, piano 3-5, in ditta ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà **(allegato 5-6-121-123)**. Per questo immobile non è stata reperita la planimetria catastale **(allegato 127-128)**, né si è stati in condizioni di redigerla poiché il fabbricato cui l'appartamento e la soffitta appartengono non è riportato sulla mappa catastale con il suo attuale cassone che differisce da quello presente a causa di un ampliamento subito dal fabbricato successivamente al primo accatastamento. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappale per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla procedura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agenzia del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è tuttavia identificabile sia dall'elaborato di inquadramento nel fabbricato **(allegato 148)** e dalla planimetria **(allegato 140-141)** redatti entrambi dal sottoscritto ma anche dall'elaborato planimetrico della particella 804 del foglio 50 **(allegato 123)** in cui l'ampliamento dell'appartamento al terzo piano all'epoca era identificato come un lastrico solare (ex sub.3).

Immobile n.2 (Lotto 2) - Magazzino al piano terra **(allegato 143-147)** nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 **(allegato 142)**, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.1, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €.31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 **(allegato 5-6-38-121-124)**. Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.3 (Lotto 3) - Magazzino al piano terra **(allegato 143-147)** nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 **(allegato 142)**, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €.84,29, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 **(allegato 5-6-39-121-**



124). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.4 (Lotto 4) - Magazzino al piano terra (**allegato 143-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.3, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €.31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== n. [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== n. [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-40-121-**

124). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.5 (Lotto 5) - Magazzino al piano terra (**allegato 144-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €.231,37, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== n. [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [REDACTED] 5, codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== n. [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== nato a Cosenza n. [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-6-36-121**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.6 (Lotto 6) - Magazzino al piano terra (**allegato 145-147**) nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.11, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita €.102,26, Via Reggio Calabria, pia-



no T, in ditta ===== na [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà (**allegato 5-6-37**). Per questo immobile è stata reperita la planimetria catastale (**allegato 37**) che tuttavia non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato a causa di una differente divisione degli spazi interni. Analogamente a quanto accaduto con l'immobile n.1, non si è potuto procedere alla correzione poiché il fabbricato cui il magazzino appartiene non è riportato sulla mappa catastale con il suo attuale cassone che differisce da quello presente a causa di un ampliamento subito dal fabbricato successivamente al primo accatastamento. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappale per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla procedura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agenzia del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è tuttavia identificabile dalla visura planimetrica (**allegato 37**) che ne individua i contorni e i confini, sia dall'elaborato di inquadramento nel fabbricato (**allegato 147**) e dalla planimetria (**allegato 145**) redatti entrambi dal sottoscritto.

Immobile n.7 (Lotto 7) - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142-147**), censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808, categoria area urbana, consistenza 488 mq, Via Reggio Calabria piano T e particella n.809, sub. 4 corte (**allegato 124**), in ditta =====
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; =====
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== na [REDACTED]
 codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento per tutte le particelle e i subalterni a meno del sub.4 della particella 809 del foglio 50 che non avendo intestati in quanto corte comune (bene comune non censibile) non è evincibile da una visura censuaria ma solo dalla consultazione dell'elaborato planimetrico (**allegato 124**) e dall'elenco dei subalterni (**allegato 167**). Non si evidenziano altre singolarità.

Immobile n.8 (Lotto 8) - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito (**allegato 146-147**) in Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15 (**allegato 142**), non accatastato ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50 del Comune di Rende in ditta ===== na [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nata [REDACTED]
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== na [REDACTED]



codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Questo immobile non è accatastato e non può essere accatastato per i motivi già adottati circa la presenza di comproprietari estranei alla procedura di pignoramento. Può essere identificato dalla planimetria di inquadramento (**allegato 147**) e da quella propria (**allegato 146**) redatte entrambe dal sottoscritto nonché dalla documentazione fotografica.

Immobile n.9 (Lotto 9) - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria (**allegato 121-142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq, reddito dominicale €.40,76, reddito agrario €.16,31, in ditta ===== nato

codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato a codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== nato codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.10 (Lotto 9) - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria (**allegato 121-142**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1391, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq, reddito dominicale €.10,29 reddito agrario €.4,12, in ditta ===== nato 05/05/1936, codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato 935, codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== nato codice fiscale =====, proprietà per 1/4 (**allegato 5-6-121**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini

Immobile n.11 (Lotto 10) - Capannone (fabbricato C-D) (**allegato 150-151-152**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.499, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.3.710,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta ===== 21/02/1955, codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nato 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato codice fisca-



le ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei
 beni con =====; ===== r [REDACTED] ice fiscale =====, proprietà
 per 2/72; ===== r [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [REDACTED] codice fisca-
 le =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== n [REDACTED]
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-41-126-151**). Questo im-
 mobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli ri-
 portati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.12 (Lotto 10) - Capannone (fabbricato E) (allegato 150-153) nel Comune di Rende (CS),
 Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fab-
 bricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.500, z.c. 2, categoria D/7, rendita
 €.4.340,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta ===== [REDACTED]
 codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a M [REDACTED]
 codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====;
 ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di
 comunione dei beni con =====; ===== na [REDACTED] codice fiscale
 ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a Co-
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni
 con =====; ===== na [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per
 2/72; ===== n [REDACTED] 5, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in re-
 gime di comunione dei beni con =====; ===== [REDACTED] 1, codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nat [REDACTED]
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-42-126-151**). Questo im-
 mobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli ri-
 portati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.13 (Lotto 10) - Capannone (fabbricato F-G) (allegato 150-154) nel Comune di Rende
 (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto
 Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.501, sub.1, z.c. 2, categoria D/7, rendita
 €.4.770,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta ===== [REDACTED]
 codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a [REDACTED]



codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====;
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di
 comunione dei beni con =====; ===== na ===== codice fiscale
 ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a Co-
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni
 con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per
 2/72; ===== na =====, 5, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in re-
 gime di comunione dei beni con =====; ===== na ===== codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== r =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-43-126-151**). Questo im-
 mobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli ri-
 portati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobilie n.14 (Lotto 10) - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H)
(allegato 150-155) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso
 l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella
 501, sub.2, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani catastali, rendita €.198,84, Contrada
 Macchina di Bosco piano T, in ditta ===== codice fiscale
 =====, proprietà per 12/72; ===== nata a Marano (Principato di 1/04/1982), codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni
 con =====; ===== na ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72
 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fi-
 scale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a Cosenza il
 =====, 5, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con
 =====; ===== na ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== na ===== codice fisca-
 le =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====,
 proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-44-126-151**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'A-
 genzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si
 evidenziano singolarità.

Immobilie n.15 (Lotto 10) - Capannone (fabbricato N) (**allegato 150-156**) nel Comune di Rende (CS)



alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella n.867, sub.2, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 274,76 mq, Via Sandro Pertini snc, piano T, in ditta ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a Mara [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a Co- [redacted] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== [redacted] co- dice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nat [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-45-126**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.16 (Lotto 10) - Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) (**allegato 150-157**) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 868, sub.2, z.c. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani catastali, superficie catastale totale 19 mq, rendita €.383,47, Via Sandro Pertini snc, piano T, in ditta ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== na [redacted] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] 7, codice fi- scale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fisca- le =====, proprietà per 2/72; ===== [redacted] codice fiscale =====,



proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126-158**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.17 (Lotto 10) - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) (**allegato 150-157**) non accatastato di superficie 10 mq circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3 in ditta [REDACTED] 21/02/1955, codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== [REDACTED] 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== [REDACTED] dice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [REDACTED] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== [REDACTED] dice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [REDACTED] dice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] dice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile non è accatastato né si è stati in condizioni di accatastarlo poiché il suo cassone non è riportato sulla mappa catastale. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappale per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla procedura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agenzia del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è identificabile dall'elaborato di inquadramento dei fabbricati presenti sul lotto (**allegato 150**) e dalla planimetria (**allegato 157**) redatti entrambi dal sottoscritto.

Immobile n.18 (Lotto 10) - Piccolo fabbricato (fabbricato I) (**allegato 150-159**) non accatastato di superficie lorda 29,2 mq e altezza media 2,85 m nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868 in ditta ===== [REDACTED]



codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== na [REDACTED]
 codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====;
 ===== n [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di
 comunione dei beni con =====; ===== nat [REDACTED] codice fiscale
 ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [REDACTED]
 s [REDACTED] ce fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni
 con =====; ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per
 2/72; ===== na [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in re-
 gime di comunione dei beni con =====; ===== nato [REDACTED] codice fiscale
 =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 [REDACTED] ce fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== n [REDACTED]
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile non
 è accatastato né si è stati in condizioni di accatastarlo poiché il suo cassone non è riportato sulla
 mappa catastale. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappa-
 le per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla proce-
 dura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma
 mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per
 questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agen-
 zia del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data
 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è identificabile dall'elaborato di inquadramento dei fabbrica-
 ti presenti sul lotto (**allegato 150**) e dalla planimetria (**allegato 159**) redatti entrambi dal sotto-
 scritto.

Immobile n.19 (Lotto 10) - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato L) (**allegato 150-159**) di
 superficie lorda 8,7 mq circa e altezza 2,35 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini
 (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosen-
 za, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868 in ditta == [REDACTED]
 21/02/1955, codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== n [REDACTED]
 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con
 =====; ===== nat [REDACTED] ce fiscale =====, proprietà per 9/72 in
 regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [REDACTED] codice fisca-
 le ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a
 [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei
 beni con =====; ===== nata [REDACTED] ce fiscale =====, proprietà



per 2/72; ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile non è accatastato né si è stati in condizioni di accatastarlo poiché il suo cassone non è riportato sulla mappa catastale. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappale per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla procedura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agenda del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è identificabile dall'elaborato di inquadramento dei fabbricati presenti sul lotto (**allegato 150**) e dalla planimetria (**allegato 159**) redatti entrambi dal sottoscritto.

Immobile n.20 (Lotto 10) - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato M) (**allegato 150-159**) di superficie lorda 18,2 mq circa e altezza utile media 2,40 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenda del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868 in ditta == [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile non è accatastato né si è stati in condizioni di accatastarlo poiché il suo cassone non è riportato sulla mappa catastale. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappale



le per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla procedura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agenzia del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è identificabile dall'elaborato di inquadramento dei fabbricati presenti sul lotto (**allegato 150**) e dalla planimetria (**allegato 159**) redatti entrambi dal sottoscritto.

Immobile n.21 (Lotto 10) - Piccolo fabbricato in ferro e lamiera privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato O) (**allegato 150-157**) di superficie lorda 17,0 mq e altezza utile media 2,40 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.895 in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile non è accatastato né si è stati in condizioni di accatastarlo poiché il suo cassone non è riportato sulla mappa catastale. L'aggiornamento della mappa catastale presuppone la redazione del tipo mappale per cui è richiesta la firma di tutti i proprietari, quindi anche di altri soggetti estranei alla procedura di pignoramento. In teoria il tipo mappala sarebbe attuabile con la procedura "Con firma mancante", senza tuttavia pericolo di eventuali conseguenze per azioni dei proprietari terzi. Per questo motivo, ma anche per i costi non indifferenti che comporta, sia in termini di diritti all'Agenzia del Territorio che di onorario professionale, producevo istanza per essere autorizzato in data 15.04.2021 e 05.05.2021. L'immobile è identificabile dall'elaborato di inquadramento dei fabbricati presenti sul lotto (**allegato 150**) e dalla planimetria



(allegato 157) redatti entrambi dal sottoscritto.

Immobile n.22 (Lotto 10) - Terreno pavimentato (**allegato 126-150**) a servizio dei capannoni in prossimità dell'ingresso del complesso industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3, categoria area urbana F/1, consistenza 1.531 mq, Via Sandro Pertini snc, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== n ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.23 (Lotto 10) - Terreno parzialmente pavimentato (**allegato 126-150**) a servizio dei capannoni e in parte incolto nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 895, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 13.861 mq, reddito dominicale €.71,59, reddito agrario €.28,63, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in



regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.24 (Lotto 10) - Terreno incolto (**allegato 126-150**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.904, qualità vigneto, classe 1, superficie 264 mq, reddito dominicale €.2,18, reddito agrario €.1,02, in ditta in ditta ===== [REDACTED] 21/02/1955, codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a [REDACTED] 04/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Immobile n.25 (Lotto 10) - Terreno incolto (**allegato 126-150**) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini (**allegato 149**), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.905, qualità vigneto, classe 1, superficie 746 mq, reddito dominicale €.6,16, reddito agrario €.2,89, in ditta ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] 16/02/1946, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni



con =====; ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== na [redacted] 5, codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/72 (**allegato 5-7-126**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) alla località Cozzo Ulivo

Immobile n.26 (Lotto 11) - Fabbricato Rurale (allegato 162) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale, superficie 280 mq, in ditta ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord e a Est con stessa ditta; a Sud con corte con diritto (particella 91) a Ovest con ditta =====.

Immobile n.27 (Lotto 11) - Porzione di fabbricato rurale (allegato 162) censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale, in ditta ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== na [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con ditta =====; a Sud con stessa ditta e con corte con diritto (particella 91); a Ovest con stessa ditta; a Est con corte con diritto (particella 91).

Immobile n.28 (Lotto 11) - Terreno agricolo (allegato 162) censito presso l'Agenzia del Territorio



di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 13.510 mq, reddito dominicale €.27,91, reddito agrario €.13,95, in ditta ===== nata a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con stessa ditta e con corte con diritto (particella 91); a Sud con stessa ditta e con ditta =====; a Ovest con ditta =====; a Est con stessa ditta.

Immobile n.29 (Lotto 11) - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 134.460 mq, reddito dominicale €.208,33, reddito agrario €.118,05, in ditta ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con stessa ditta, con ditta ===== e con ditta =====; a Sud con stessa ditta; a Ovest con ditta =====; a Est con ditta =====, con ditta ===== e =====; con ditta =====, con ditta ===== e con ditta ===== e =====.

Immobile n.30 (Lotto 11) - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.61, qualità seminativo, classe 2, superficie 6.310 mq, reddito dominicale €.11,41, reddito agrario €.5,87, in ditta ===== nata [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato a [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nato [redacted] [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato [redacted] [redacted]



codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con stessa ditta; a Sud e a Est con Torrente Marri; a Ovest con ditta =====.

Immobile n.31 (Lotto 11) - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.79, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.550 mq, reddito dominicale €.0,92, reddito agrario €.0,26, in ditta ===== nata a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 12/90;

===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; =====

[REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nata a Co-

[REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== [REDACTED]

codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Detto immobile confina a Nord con ditta =====; a Sud e a Est con stessa ditta; a Ovest con ditta ===== e con corte con diritto (particella 91).

Immobile n.32 (Lotto 11) - Terreno agricolo (**allegato 162**) censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.80, qualità seminativo, classe 2, superficie 7.610 mq, reddito dominicale €.13,76, reddito agrario €.7,07, in ditta ===== nata a [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 12/90;

=====, nat [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; =====

n [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== nat [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== [REDACTED]

[REDACTED] 5, codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== [REDACTED]

codice fiscale =====, proprietà per 2/90 (**allegato 5-160-161**). Questo immobile ha dati censuari in atti presso l'Agencia del Territorio di Cosenza coincidenti con quelli riportati sull'atto di pignoramento. Non si evidenziano singolarità.

Quesito n.7

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



quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 26.02.2020 (**allegato 166**) gli esecutati ===== (=====) e ===== (=====) erano intestatari degli immobili pignorati in forza dei seguenti atti.

Immobile n.1 - Lotto 1 - Appartamento per civile abitazione al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, categoria A/3. Acquisto del terreno di sedime con atto di compravendita per notaio ===== del 16.09.1963, trascritto a Cosenza al n.15121 il 09.10.1963 (**allegato 85**) e successiva licenza di costruzione edilizia del fabbricato n.5192 del 27.03.1965 e successiva abitabilità n.154 del 09.03.1967 (**allegato 89**) riconfermata con ulteriore certificato prot. n.97 del 17.02.1988 (**allegato 94**). Detto immobile è intestato unicamente all'esecutato ===== (=====).

Immobile n.2 - Lotto 2 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.1, categoria C/2. Immobile acquisito con atto di divisione per notaio ===== del 29.10.1996 n. rep.11093 trascritto a Cosenza al n.20199 il 15.11.1996 (**allegato 68**). L'immobile è di proprietà dell'esecutato ===== per la quota di 2/4, mentre le restanti parti sono di proprietà di ===== r [REDACTED] lice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le caratteristiche dell'immobile e le sue dimensioni estremamente ridotte.

Immobile n.3 - Lotto 3 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.809, sub.2, categoria C/2. Immobile acquisito con atto di divisione per notaio ===== del 29.10.1996 n. rep.11093 trascritto a Cosenza al n.20199 il 15.11.1996 (**allegato 68**). L'immobile è di proprietà dell'esecutato ===== per la quota di 2/4, mentre le restanti parti sono di proprietà di ===== [REDACTED] ce fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== na [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le caratteristiche dell'immobile e le sue dimensioni estremamente ridotte.

Immobile n.4 - Lotto 4 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria



n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.3, categoria C/2. Immobile acquisito con atto di divisione per notaio ===== del 29.10.1996 n. rep.11093 trascritto a Cosenza al n.20199 il 15.11.1996 (**allegato 68**). L'immobile è di proprietà dell'esecutato ===== per la quota di 2/4, mentre le restanti parti sono di proprietà di ===== nato =====, codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in date le caratteristiche dell'immobile e le sue dimensioni estremamente ridotte.

Immobile n.5 - Lotto 5 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.7, categoria C/2. Immobile acquisito con atto di compravendita per notaio ===== del 16.09.1963, trascritto a Cosenza al n.15121 il 09.10.1963 (**allegato 85**). Detto immobile è di proprietà dell'esecutato ===== per la quota di 36/90 mentre la restante parte è di proprietà ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/90; ===== nata a Milano il 01/01/1952, codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato =====, codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a Cosenza il ===== e fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/90. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le dimensioni ridotte dell'immobile, soprattutto a fronte del numero degli intestatari, che ne rendono effimera la sua divisione.

Immobile n.6 - Lotto 6 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.11, categoria C/2. Acquisto del terreno di sedime con atto di compravendita per notaio ===== del 16.09.1963, trascritto a Cosenza al n.15121 il 09.10.1963 (**allegato 85**) e successiva licenza di costruzione edilizia del fabbricato n.5192 del 27.03.1965 e successiva abitabilità n.154 del 09.03.1967 (**allegato 89**) riconfermata con ulteriore certificato prot. n.97 del 17.02.1988 (**allegato 94**). Detto immobile è intestato unicamente all'esecutato ===== (=====).

Immobile n.7 - Lotto 7 - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.808, categoria area urbana. Immobile acquisito con atto di



divisione per notaio ===== del 29.10.1996 n. rep.11093 trascritto a Cosenza al n.20199 il 15.11.1996 (**allegato 68**). L'immobile è di proprietà dell'esecutato ===== per la quota di 2/4, mentre le restanti parti sono di proprietà di ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le dimensioni che per un'area esterna sono da considerarsi ridotte.

Immobilie n.8 - Lotto 8 - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito privo di titolo abilitativo e non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50. Essendo l'immobile non accatastato si considera il lotto di terreno su cui sorge che è stato acquisito con atto di divisione per notaio ===== del 29.10.1996 n. rep.11093 trascritto a Cosenza al n.20199 il 15.11.1996 (**allegato 68**). Il terreno è di proprietà dell'esecutato ===== per la quota di 2/4, mentre le restanti parti sono di proprietà di ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le caratteristiche dell'immobile e le sue dimensioni estremamente ridotte.

Immobilie n.9 - Lotto 9 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, foglio n.50, particella n.1390. Immobile acquisito con atto di compravendita per notaio ===== del 31.12.1979 rep. n.19840, trascritto a Cosenza al n.183795 il 28.01.1980 (**allegato 63**), in ditta all'esecutato ===== per la quota di 1/4 e per le restanti quote a ===== nato a ===== 05/05/1936, codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le caratteristiche del terreno che si presenta con una forma planimetrica lunga e stretta, costretto tra l'Autostrada e altre proprietà e con unica possibilità di accesso dalla prosecuzione della via Reggio Calabria.

Immobilie n.10 - Lotto 9 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, foglio n.50, particella n.1391. Immobile acquisito con atto di compravendita per notaio ===== del 31.12.1979 rep. n.19840, trascritto a Cosenza al n.183795 il 28.01.1980 (**allegato 63**), in ditta all'esecutato ===== per la quota di 1/4 e per le restanti quote a ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura date le caratteristiche del terreno che si presenta con una forma planime-



trica lunga e stretta, costretto tra l'Autostrada e altre proprietà e con unica possibilità di accesso dalla prosecuzione della via Reggio Calabria.

Immobilie n.11 - Lotto 10 - Capannone industriale (fabbricato C-D) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.499, categoria D/7.

Immobilie n.12 - Lotto 10 - Capannone industriale (fabbricato E) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.500, categoria D/7.

Immobilie n.13 - Lotto 10 - Capannone industriale (fabbricato F-G) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.501, sub.1, categoria D/7.

Immobilie n.14 - Lotto 10 - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, foglio 51, particella 501, sub.2, categoria A/3.

Immobilie n.15 - Lotto 10 - Capannone (fabbricato N) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, foglio 51, particella n.867, sub.2, categoria C/2.

Immobilie n.16 - Lotto 10 - Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella 868, sub.2, categoria A/10.

Immobilie n.17 - Lotto 10 - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868, sub.3.

Immobilie n.18 - Lotto 10 - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato I) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868.

Immobilie n.19 - Lotto 10 - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato L) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868.

Immobilie n.20 - Lotto 10 - Piccolo fabbricato non accatastato (fabbricato M) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.868.

Immobilie n.21 - Lotto 10 - Piccolo fabbricato in ferro e lamiera non accatastato (fabbricato O) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno foglio n.51, particella n.895.

Immobilie n.22 - Lotto 10 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.868, sub.3, categoria area urbana F/1.



Immobile n.23 - Lotto 10 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella 895.

Immobile n.24 - Lotto 10 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.904.

Immobile n.25 - Lotto 10 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, particella n.905.

Gli immobili del lotto 10 sono stati acquisiti dall'esecutato con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246 (**allegato 164**) trascritto a Cosenza al n.164990 il 13.11.1987 (**allegato 65**). La quota di possesso dell'esecutato ===== in regime di comunione legale con ===== (parimenti esegutata) è pari al 9/72, mentre la restante parte è così suddivisa tra gli altri comproprietari: ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a M ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== nato ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72. La costituzione del compendio immobiliare in oggetto, composto da molti immobili ciascuno con proprio censo catastale cui gli esegutati partecipano con le proprie quote di proprietà, rende difficile e parziale la collocazione delle suddette quote su una porzione del compendio. Inoltre, l'elevato numero di proprietari su beni comuni ed indivisi corrispondente ad un estremo frazionamento delle quote di proprietà fa sì che queste assumano valori estremamente ridotti e difficili da collocare su porzioni del compendio di valore simile con criterio di imparzialità.

Immobile n.26 - Lotto 11 - Fabbricato rurale completamente diroccato nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale.

Immobile n.27 - Lotto 11 - Porzione di fabbricato rurale nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale. Possiede diritti sulla corte



identificata dalle particelle n.90 e 91 del foglio n.7.

Immobilie n.28 - Lotto 11 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato.

Immobilie n.29 - Lotto 11 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.43, qualità seminativo irriguo.

Immobilie n.30 - Lotto 11 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.61, qualità seminativo.

Immobilie n.31 - Lotto 11 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.79, qualità pascolo.

Immobilie n.32 - Lotto 11 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particella n.80, qualità seminativo.

Gli immobili del lotto 11 nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) sono stati acquisiti dall'esecutato con atto di compravendita per notaio ===== di Roggiano Gravina (CS) del 11.10.1975 trascritto a Cosenza al n.100911 il 28.10.1975 con il quale ne assumeva la proprietà per la quota di 18/90 e le restanti parti venivano così assegnate agli altri comproprietari: ===== nata a Cosenza il 22/02/1933, codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato a [redacted] [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 36/90; =====, [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== n. [redacted], codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== n. [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== [redacted] codice fiscale =====, proprietà per 2/90. Anche in questo caso la [redacted] immobiliare vede molti immobili ciascuno con proprio censo catastale cui l'esecutato partecipa con le proprie quote di proprietà che rende difficile e parziale la collocazione delle suddette quote su una porzione del compendio. Quanto sopra soprattutto per la presenza di una particella di terreno molto grande (più di 13 ettari) il cui valore supera di gran lunga quello di tutte le altre particelle messe insieme.

Quesito n.8

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



In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (**allegati dal 63 al 79**), a quanto reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 5**) e a quanto reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Rende (**allegato 85-164**), può stilarsi la seguente ricostruzione analitica della provenienza dei beni pignorati.

Immobile n.1 - Lotto 1 - Appartamento per civile abitazione al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani. Bene pervenuto all'esecutato a mezzo acquisto del terreno di sedime con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 16.09.1963, trascritto a Cosenza il 09.10.1963 reg. gen. n.29648, reg. part. n.15121 (**allegato 85**), a favore di ===== nato a =====; ===== nato a =====; ===== nato a ===== il ===== contro ===== nato ===== e ===== Successiva licenza di costruzione edilizia del fabbricato n.5192 del 27.03.1965, successiva abitabilità n.154 del 09.03.1967 (**allegato 89**), successiva ulteriore abitabilità con certificato prot. n.97 del 17.02.1988 (**allegato 94**).

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 e contro ===== N ===== so M Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 (**allegato 79**).

Immobile n.2 - Lotto 2 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.1, categoria C/2. Bene pervenuto all'esecutato con atto di divisione per notaio ===== di San Giovanni in Fiore (CS) del 29.10.1996 rep. n.28797 trascritto a Cosenza il 15.11.1996 reg. gen. n.24498, reg. part. n.20199 a favore di ===== il 23.08.1935, codice fiscale =====; ===== codice fiscale =====; ===== nato ===== codice fiscale =====; ===== nato ===== codice fiscale =====; ===== nata a ===== codice fiscale ===== e contro ===== codice fiscale =====; ===== 06.1948, codice fiscale =====, ===== nata =====



codice fiscale =====; ===== nato =====, codice fiscale
 =====; ===== nato ===== codice fiscale =====; =====
 codice fiscale =====; ===== nata
 codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

- * Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 e contro =====
 M Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
(allegato 79).

Immobile n.3 - Lotto 3 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.809, sub.2, categoria C/2. Bene pervenuto all'esecutato con atto di divisione per notaio ===== di San Giovanni in Fiore (CS) del 29.10.1996 rep. n.28797 trascritto a Cosenza il 15.11.1996 reg. gen. n.24498, reg. part. n.20199 a favore di =====
 =====, codice fiscale =====; ===== n. ===== codice fiscale
 =====; ===== codice fiscale =====; ===== n. =====
 ===== codice fiscale =====; ===== nata =====
 codice fiscale ===== e contro ===== codice fiscale =====;
 ===== codice fiscale =====; ===== il
 =====, codice fiscale =====; ===== codice fiscale
 =====; ===== nata =====, codice fiscale =====; =====
 ===== codice fiscale =====; =====
 codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

- * Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e contro =====
 M Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2



(allegato 79).

Immobile n.4 - Lotto 4 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.3, categoria C/2. Bene pervenuto all'esecutato con atto di divisione per notaio ===== di San Giovanni in Fiore (CS) del 29.10.1996 rep. n.28797 trascritto a Cosenza il 15.11.1996 reg. gen. n.24498, reg. part. n.20199 a favore di =====
 il 23.08.1935, codice fiscale =====; ===== codice fiscale =====; ===== nato a Co-
 ===== codice fiscale =====; ===== nato
 codice fiscale ===== e contro ===== nato ===== codice fiscale =====;
 ===== codice fiscale =====; ===== nata
 ===== codice fiscale =====; ===== codice fiscale
 =====; ===== nata ===== codice fiscale =====; =====
 ===== codice fiscale =====; ===== na
 codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e contro =====
 ===== codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

(allegato 79).

Immobile n.5 - Lotto 5 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.7, categoria C/2. Bene pervenuto all'esecutato con atto di divisione per notaio ===== di San Giovanni in Fiore (CS) del 29.10.1996 rep. n.28797 trascritto a Cosenza il 15.11.1996 reg. gen. n.24498, reg. part. n.20199 a favore di ===== nato
 ===== codice fiscale =====; ===== codice fiscale
 =====; ===== nato ===== codice fiscale =====; =====
 ===== codice fiscale =====; ===== nata
 codice fiscale ===== e contro ===== codice fiscale =====;
 ===== codice fiscale =====; ===== na
 ===== codice fiscale =====; ===== codice fiscale

=====; ===== na [REDACTED], codice fiscale =====; =====
 [REDACTED] codice fiscale =====; ===== na [REDACTED]
 codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

- * Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/5 e contro ===== na [REDACTED] a COSENZA (CS) Sesso M Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/5 **(allegato 79)**.

Immobile n.6 - Lotto 6 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.11, categoria C/2. Bene pervenuto all'esecutato con acquisto del terreno di sedime con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 16.09.1963 **(allegato 85)**, trascritto a Cosenza al n.15121 il 09.10.1963 (trascrizione non disponibile) e successiva licenza di costruzione edilizia del fabbricato del Comune di Rende n.5192 del 27.03.1965 e successiva abitabilità n.154 del 09.03.1967 **(allegato 89)** riconfermata con ulteriore certificato prot. n.97 del 17.02.1988 **(allegato 94)**.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

- * Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 e contro ===== [REDACTED] a COSENZA (CS) Sesso M Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 **(allegato 79)**.

Immobile n.7 - Lotto 7 - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.808, categoria area urbana. Bene pervenuto all'esecutato con atto di divisione per notaio ===== di San Giovanni in Fiore (CS) del 29.10.1996 rep. n.28797 trascritto a Cosenza il 15.11.1996 reg. gen. n.24498, reg. part. n.20199 a favore di ===== [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED], codice fi-



scale =====; ===== nat[REDACTED] codice fiscale =====; =====
 [REDACTED], codice fiscale =====; ===== [REDACTED]
 [REDACTED], codice fiscale ===== e contro ===== [REDACTED] codice fisca-
 le =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== nata a
 [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice
 fiscale =====; ===== n[REDACTED] codice fiscale =====;
 ===== n[REDACTED], codice fiscale =====; ===== n[REDACTED]
 [REDACTED] codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e contro ===== [REDACTED] [REDACTED] dice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
(allegato 79).

Immobile n.8 - Lotto 8 - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito privo di titolo abilitativo e non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50. Essendo l'immobile non accatastato si considera il lotto di terreno su cui sorge. Bene pervenuto all'esecutato con atto di divisione per notaio ===== di San Giovanni in Fiore (CS) del 29.10.1996 rep. n.28797 trascritto a Cosenza il 15.11.1996 reg. gen. n.24498, reg. part. n.20199 a favore di ===== [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] [REDACTED] ce fiscale =====; ===== [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale ===== e contro ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== na [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.



* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e contro =====
 ===== Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
(allegato 79).

Immobile n.9-10 - Lotto 9 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, foglio n.50, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq e particella n.1391 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq. Immobile acquisito con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 31.12.1979 rep. n.19840, trascritto a Cosenza il 28.01.1980, reg. gen. n.2249 reg. part. n.183795, a favore dei coniugi eseguiti ===== nato ===== ce fiscale ===== e =====
 ===== e fiscale =====; ===== codice fiscale =====; ===== nata a ===== nato ===== dice fiscale ===== e contro ===== nato =====

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1 del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 80007050786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/8 e contro =====
 ===== e fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8 e contro ===== nata i ===== codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8 **(allegato 79).**

Le particelle costituenti questo lotto ricadono per una estensione di circa 793 mq in area tutelata dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici **(allegato 163)**, inoltre, essendo marginali all'autostrada A2 del Mediterraneo, sono soggette al vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di larghezza 30,00 m estesa per tutta la lunghezza del fronte con quell'infrastruttura **(allegato 105).**

Lotto 10 - Fabbricati e terreni nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, così identi-



ficati e censiti.

- Immobile 11 - Capannone industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella n.499, categoria D/7.
- Immobile n.12 - Capannone industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella n.500, categoria D/7.
- Immobile n.13 - Capannone industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella n.501, sub.1, categoria D/7.
- Immobile n.14 - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio 51, particella 501, sub.2, categoria A/3.
- Immobile n.15 - Capannone nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio 51, particella n.867, sub.2, categoria C/2.
- Immobile n.16 - Piccolo fabbricato ufficio nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella 868, sub.2, categoria A/10.
- Immobile n.17 - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, (identificato sulla planimetria come fabbricato B), edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868, sub.3.
- Immobile n.18 - Piccolo fabbricato non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, (identificato sulla planimetria come fabbricato I), edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868.
- Immobile n.19 - Piccolo fabbricato non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (identificato sulla planimetria come fabbricato L), edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868.
- Immobile n.20 - Piccolo fabbricato non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (identificato sulla planimetria come fabbricato M), edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868.
- Immobile n.21 - Piccolo fabbricato in ferro e lamiera non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini (identificato sulla planimetria come fabbricato O), edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.895.
- Immobile n.22 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868, sub.3, categoria area urbana F/1.
- Immobile n.23 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella 895.
- Immobile n.24 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella n.904.
- Immobile n.25 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella n.905.

Gli immobili del lotto 10 nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini sopra elencati sono stati ac-



quisiti dall'esecutato con atto di compravendita per notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987 rep. n.114246 (**allegato 164**) trascritto a Cosenza il 13.11.1987 reg. gen. n.23462, reg. part. n.164990 (**allegato 63**) a favore di ===== nato [REDACTED], codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED], codice fiscale =====; ===== nata a [REDACTED] codice fiscale =====; ===== nata a [REDACTED], codice fiscale =====; ===== [REDACTED] codice fiscale =====; ===== [REDACTED], codice fiscale ===== e contro ===== nata [REDACTED] codice fiscale =====.

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Nota di trascrizione Registro generale n. 29244 Registro particolare n. 22725 Presentazione n. 106 del 13/11/2018 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 12/11/2018 Numero di repertorio 68070/17840 Notaio ===== Codice fiscale ===== Sede RENDE (CS) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di ===== Sede COSENZA (CS) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 e contro ===== [REDACTED] le ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 9/72; ===== Na [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 9/72; ===== [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 9/72; ===== nata a [REDACTED], codice fiscale ===== per la quota di 9/72; ===== n [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 9/72; ===== nato [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 9/72; ===== nata [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 12/72; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, per la quota di 2/72; ===== nato [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 2/72; ===== nata [REDACTED] codice fiscale ===== per la quota di 2/72 (**allegato 78**).

In merito a questa formalità che rappresenta un preliminare di vendita, si precisa che, per come in essa riportato, la vendita avrebbe dovuto concretizzarsi entro il 31.12.2018 e, comunque, entro il 31.03.2019 in caso a quella data non fosse stato ancora approvato il Progetto di Pubblica Utilità ad opera del Comune di Rende. Per questo motivo la summenzionata formalità non costituisce vincolo pregiudizievole per la procedura.

* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1



del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/8 e contro =====

===== Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/8 e contro ===== Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8 (allegato 79).

Lotto 11 – Fabbricati e terreni nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), località Cozzo Ulivo, così identificati e censiti.

- Immobile n.26 - Fabbricato rurale completamente diroccato nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale.
- Immobile n.27 - Porzione di fabbricato rurale nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale. Possiede diritti sulla corte identificata dalle particelle n.90 e 91 del foglio n.7.
- Immobile n.28 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato.
- Immobile n.29 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.43, qualità seminativo irriguo.
- Immobile n.30 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.61, qualità seminativo.
- Immobile n.31 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.79, qualità pascolo.
- Immobile n.32 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.80, qualità seminativo.

Gli immobili del lotto 11 nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) sopra elencati sono stati acquistati dall'esecutato con atto di compravendita per notaio ===== di Roggiano Gravina (CS) del 11.10.1975, registrato a Cosenza il 20.10.1975 al n.5707, volume 289, trascritto a Cosenza il 28.10.1975 reg. part. n.100911 a favore di ===== nat. ===== codice fiscale =====; ===== codice fiscale =====; ===== codice fiscale =====; ===== codice fiscale =====; contro =====

Sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Nota di trascrizione, Registro generale n.8729, Registro particolare n.6844, Presentazione n. 1



del 14/05/2020. ATTO GIUDIZIARIO Data 27/02/2020 Numero di repertorio 647/2020 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786 Sede COSENZA (CS). VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ===== SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/10 e contro ===== Nato il [REDACTED] codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 e contro ===== [REDACTED] Codice fiscale ===== per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/10 (allegato 79).

Quesito n.9

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

Stima degli immobili residenziali

Per la valutazione del valore degli immobili residenziali si è fatto riferimento alla Superficie Commerciale "Sc" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi, riportati nella seguente tabella.

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
CANTINA	0,300
CANTINA COLLEGATA	0,500
MANSARDA	0,600
SOFFITTA	0,300
SOPPALCO	0,400
POSTO AUTO SCOPERTO	0,500
POSTO AUTO COPERTO	0,800
BOX	0,750
BALCONI SCOPERTI	0,200
BALCONI COPERTI	0,250
TERRAZZE	0,350
LOGGE	0,400
VERANDE	0,900
GIARDINO	0,150
CORTILE	0,100



La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$S_c = S_l + \sum K_n \cdot S_n$$

dove i termini indicano:

S_c superficie commerciale unità immobiliare

S_l superficie lorda coperta unità immobiliare

S_n superficie lorda accessorio

K_n coefficiente spazio accessorio

Per ciascun immobile residenziale è stata determinata la superficie commerciale ed è stato individuato un valore unitario base che, modificato con appositi coefficienti correttivi, ha fornito il valore unitario da applicare alla superficie commerciale per ottenere il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato. Si è proceduto valutando gli immobili secondo la formazione in lotti che si è operata.

Immobile n.1 - Lotto 1 - Appartamento al piano 3° con soffitta in Rende (CS), Via Reggio Calabria n.16, fg.50, p.lla 53, sub.21 e p.lla 804, sub.8. Quota di possesso 1/1.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione ubicato al terzo piano di un modesto fabbricato di cinque piani con struttura in cemento armato. Ha superficie lorda 202,1 mq, superficie utile 157,0 mq, superficie balconi 9,8 mq, altezza utile 3,00 m (**allegato 140**). Ha rifiniture di modesta qualità e dispone di soffitta di pertinenza al piano quinto/sottotetto di superficie lorda 36,8 mq, superficie utile 31,5 mq, altezza massima 2,43 m, altezza minima 0,20 m (**allegato 141**). In buone condizioni di conservazione. La superficie commerciale risulta 209,0 mq.

Superficie Commerciale			
Appartamento Rende (CS), Via Reggio Calabria n.16, piano 3 + Soffitta piano 5, fg.50, p.lla 53, sub.21 e p.lla 804, sub.8	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie lorda interna (mq)	192,3	1,000	192,3
Superficie balconi (mq)	9,8	0,200	2,0
Superficie lorda soffitta (mq)	36,8	0,400	14,7
Sommano	238,9		209,0

L'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce



* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di immissione della via J. F. Kennedy, posto a circa 500 m di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di circa 500 m per cui si assume per il relativo coefficiente il valore..... 1,09

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il fabbricato è situato ad una distanza dal centro città identificato con la zona di Via J. F. Kennedy all'altezza del Centro Commerciale "=====", di circa 800 m, per cui il coefficiente assume il valore 1,00.

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).



COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona è dotata di tutti i servizi e sottoservizi, scuole, autobus, giardini. Ci sono supermercati, tutti i principali tipi di negozi, cinema, circoli e ritrovi. Non vi sono uffici, stazioni di polizia, musei, discoteche, impianti sportivi; è adiacente l'autostrada proprio al fabbricato oggetto di stima. Il coefficiente relativo è pari a 1,10.

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).



COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

La zona è marginale rispetto al centro abitato, in pianura in zona depressa, caratterizzata da fabbricati di media e piccola pezzatura e dalla estrema vicinanza dell'autostrada A2 del Mediterraneo che in questa zona passa su un viadotto e che rappresenta un elemento artificiale predominante sotto cui, tra l'altro, si deve passare per raggiungere il fabbricato. Il coefficiente assume il valore 0,82.

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è una zona di periferia a carattere residenziale, occupata dal ceto medio/basso e dalla popolazione originaria del luogo, con livello dei reati basso dovuto essenzialmente alla posizione appartata del sito. Per il coefficiente relativo si assume il valore 0,98.

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 1,09 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,82 \times 0,98 = \mathbf{0,96}$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato dai seguenti coefficienti:

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00



EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

Si tratta di fabbricato di quattro piani più sottotetto, con magazzini al piano terra e appartamenti agli altri piani che è stato ampliato successivamente alla sua prima realizzazione. Nel caso specifico sono presenti tutti gli usuali impianti tecnologici, il videocitofono, l'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento, c'è l'ascensore ed è presente il giardino. Il coefficiente assume il valore 1,17.

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un edificio di costruzione risalente agli anni '60, con caratteristiche aderenti agli standard del periodo solo in parte rinnovate o adeguate successivamente, soprattutto all'interno mentre all'esterno mostra tutta l'anzianità del progetto e della realizzazione. Il coefficiente relativo assume il valore..... 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).



EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

L'edificio è piccolo e ospita famiglie con stretti legami parentali, per cui è molto tranquillo e i rapporti sono cordiali e il clima condominiale è sereno. E' presente la recinzione della proprietà condominiale, il portone e il cancello sono mantenuti chiusi e non vi è il portiere. Il coefficiente assunto è pari a 1,04.

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
Tetto piano	Altre minori	1,000	0,999	0,998
	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
Copertura	Altre minori	1,000	0,999	0,998
	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950



EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio si presenta in discrete condizioni di conservazione per quanto concerne gli intonaci esterni mentre i rivestimenti in piastrelle sono macchiati e deteriorati. Anche gli aggetti dei sottobalconi e i cornicione presentano l'intonaco deteriorato in alcuni punti. I parapetti metallici e le altre parti metalliche sono in parte ossidate e con vernice opacizzata. Gli infissi esterni sono in buone condizioni. Le scale interne sono in buone condizioni. Il coefficiente risulta 0,91.

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio:

$$C_e = 1,17 \times 0,94 \times 1,04 \times 0,92 = 1,05$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16



L'abitazione ha normale illuminazione e ventilazione e buon soleggiamento a causa dell'assenza di fabbricati vicini, le dimensioni degli ambienti sono normali ma la loro disposizione è antiquata in quanto il servizio igienico è frontale all'ingresso all'altro capo del corridoio e ci sono zone morte date dall'ingresso e dal corridoio. La disponibilità di ambienti di deposito è data dalla soffitta che è una dipendenza dell'appartamento di congrua superficie ed è pavimentata, intonacata e dotata di finestra e lucernaio. I servizi sono di qualità normale mentre la cucina, a causa della variazione della distribuzione interna successiva all'ampliamento del fabbricato, fungendo da collegamento tra il corridoio e il soggiorno, ha anche funzione di ambiente di transito ed è priva di luci esterne. Il coefficiente assume il valore 0,82.

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'unità immobiliare è stata ristrutturata successivamente alla sua costruzione giacché alcune delle rifiniture sono successive a quell'epoca (portoncino di ingresso, alcune porte interne, uno dei bagni, tinteggiatura di pareti, ecc.), tuttavia la qualità è sempre molto modesta e sotto tono. Il coefficiente assume il valore 0,74.

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75



ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ubicato al terzo piano per cui il coefficiente è 0,95.

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'abitazione affaccia direttamente sulla Via Reggio Calabria e il coefficiente assume il valore 1,15.

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO		
VARIANTI DIMENSIONALI		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE	
Sotto 40 mq	1,25	
Tra 41 mq e 60 mq	1,20	
Tra 61 mq e 80 mq	1,10	
Tra 81 mq e 100 mq	1,00	
Tra 101 mq e 120 mq	0,95	
Tra 121 mq e 150 mq	0,90	
Tra 151 mq e 180 mq	0,85	
Oltre 180 mq	0,80	



Nel caso in oggetto l'unità immobiliare ha una superficie lorda di 202,1 mq e il coefficiente assume il valore 0,80.

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare è in buone condizioni di conservazione, fruibile e funzionale. Solo gli impianti idrico di carico e scarico si ritiene che abbiano bisogno di intervento di ristrutturazione. Il coefficiente si assume pari a 0,98.

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'unità immobiliare:

$$C_u = 0,82 \times 0,74 \times 0,95 \times 1,15 \times 0,80 \times 0,98 = \mathbf{0,52}$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = C_z \times C_e \times C_u = 0,96 \times 1,05 \times 0,52 = \mathbf{0,52}$$



Valore dell'immobile

Nella zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto i prezzi per le tipologie simili a quella di stima oscillano tra i 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq di superficie lorda, per cui si sceglie come valore unitario di riferimento la cifra di $V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,52 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = 702,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile pari a $S_c = 209,0 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V = V_{uc} \times S_c = 702,00 \text{ €/mq} \times 209,00 \text{ mq} = \text{€}.146.718,00$$

$$V = \text{€}.146.718,00$$

(euro centoquarantaseimilasettecentodiciotto e centesimi zero)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione afferenti all'appartamento su base di divisione condominiale valutati in €14.477,90 (dato che l'abuso edilizio da sanare riguarda l'intero fabbricato e non solo l'appartamento pignorato) e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute pari a €22.007,70 ottenendo il valore finale pari a:

$$V_q = \text{€}.146.718,00 - \text{€}.14.477,90 - \text{€}.22.007,70 = \text{€}.110.232,40$$

$$V_q = \text{€}.110.232,40$$

(euro centodiecimiladuecentotrentadue e centesimi quaranta)

Immobile n.2 - Lotto 2 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.1. Quota di possesso 2/4.

Questo immobile, data la sua semplicità costruttiva e l'utilizzo cui è destinato (**allegato 143**), è stato valutato assimilando la superficie commerciale a quella lorda sulla base del prezzo medio per unità immobiliari similari della zona, in funzione della appetibilità commerciale molto influenzata dall'interesse tendenzialmente limitato agli attuali inquilini del fabbricato cui tornerebbe utile come locale di deposito o di servizio. Nel caso specifico, questo immobile accoglie la centrale idrica a servizio del fabbricato maggiore presente sul lotto, per cui l'interesse sarebbe di tutti i proprietari.



Per gli immobili simili il prezzo unitario, tenendo conto delle dimensioni (superficie lorda 17,0 mq) che non consentono di ricoverarvi un autoveicolo e dell'altezza (utile media 2,45 m), dello stato di rifinitura essenziale e povero tipico dei locali tecnici (è privo di pavimento), dell'accesso e della dotazione impiantistica, è stato stabilito in 250,00 €/mq. Moltiplicando il valore unitario di riferimento Vu per la superficie commerciale Sc si ottiene il valore venale dell'immobile valutato con il metodo comparativo.

$$\text{Valore Unitario Vu} = 250,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie Commerciale Sc} = 17,0 \text{ mq}$$

$$V = Vu \times Sc = 250,00 \text{ €/mq} \times 17,0 \text{ mq} = \text{€}4.250,00$$

$$V = \text{€}4.250,00$$

(euro quattromiladuecentocinquanta e centesimi zero)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione valutati in €5.723,55 e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute pari a €637,50 ottenendo il valore finale negativo che attribuisce all'immobile un valore nullo.

$$V = \text{€}4.250,00 - \text{€}5.723,55 - \text{€}637,50 = - \text{€}2.111,05$$

Ai fini pratici si assume per l'immobile in oggetto il valore simbolico:

$$V = \text{€}200,00$$

(euro duecento e centesimi zero)

Il valore della quota di possesso del debitore esecutato ===== pari a 2/4 è:

$$Vq = \text{€}100,00$$

(euro cento e centesimi zero)

Immobile n.3 - Lotto 3 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2. Quota di possesso 2/4.

Questo immobile è di concezione molto semplice (**allegato 143**), con rifiniture molto povere ed essenziali, attrezzato come cucina rustica con piccolo deposito, risente molto dell'obsolescenza funzionale; dispone di impianto idrico di carico e scarico, impianto elettrico, impianto di acqua calda sanitaria con boiler a gas, è pavimentato e rivestito e dispone di due finestre. Ha discreta superficie lorda di 42,4 mq e altezza utile regolare per l'agibilità di 2,75 m. Anche in questo caso, data la



semplicità dell'immobile, la valutazione è stata eseguita assimilando la superficie commerciale a quella lorda con un prezzo unitario di 350,00 €/mq stabilito sulla base del prezzo unitario dei box della zona modulato secondo le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

$$\text{Valore Unitario } Vu = 350,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie Commerciale } Sc = 42,4 \text{ mq}$$

$$V = Vu \times Sc = 350,00 \text{ €/mq} \times 42,4 \text{ mq} = \text{€}.14.840,00$$

$$V = \text{€}.14.840,00$$

(euro quattordicimilaottocentoquaranta e centesimi zero)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione valutati in €10.446,50 e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute pari a €2.226,00 ottenendo il valore finale pari a:

$$V = \text{€}.14.840,00 - \text{€}.10.446,50 - \text{€}.2.226,00 = \text{€}.2.167,50$$

$$V = \text{€}.2.167,50$$

(euro duemilacentosessantasette e centesimi cinquanta)

Il valore della quota di possesso del debitore esecutato ===== pari a 2/4 è:

$$Vq = \text{€}.1.083,75$$

(euro milleottantatre e centesimi settantacinque)

Immobile n.4 - Lotto 4 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.3. Quota di possesso 2/4.

E' un immobile analogo a quello precedente (**allegato 143**) ma con il solo impianto elettrico, di concezione molto semplice, con rifiniture molto povere ed essenziali, pavimentato, con una finestra e con superficie lorda di 16,8 mq e altezza utile 2,65 m. Per i motivi anzidetti la valutazione è stata eseguita assimilando la superficie commerciale a quella lorda con un prezzo unitario di 350,00 €/mq stabilito sulla base del prezzo unitario dei box della zona modulato secondo le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

$$\text{Valore Unitario } Vu = 350,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie Commerciale } Sc = 16,8 \text{ mq}$$

$$V = Vu \times Sc = 350,00 \text{ €/mq} \times 16,8 \text{ mq} = \text{€}.5.880,00$$



$$V = \text{€}5.880,00$$

(euro cinquemilaottocentottanta e centesimi zero)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione valutati in €5.848,84 e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute pari a €882,00 ottenendo il valore finale negativo che attribuisce all'immobile un valore nullo.

$$V = \text{€}5.880,00 - \text{€}5.848,84 - \text{€}882,00 = - \text{€}850,80$$

Ai fini pratici si assume per l'immobile in oggetto il valore simbolico:

$$V = \text{€}200,00$$

(euro duecento e centesimi zero)

Il valore della quota di possesso del debitore esecutato ===== pari a 2/4 è:

$$Vq = \text{€}100,00$$

(euro cento e centesimi zero)

Immobile n.5 - Lotto 5 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7. Quota di possesso 36/90.

Questo immobile, pur essendo accatastato come un magazzino (**allegato 144**), di fatto è un locale rustico con annesso deposito esterno, attrezzato con una cucina e con un bagno e dispone di tutti gli impianti compreso quello di riscaldamento e un caminetto. La superficie lorda è 76,2 mq e l'altezza utile 2,50 m, condizione che gli impedisce di essere dichiarato abitabile ma "solo" agibile e, comunque, non ne limita l'utilizzabilità. La sua valutazione è stata eseguita assimilando la superficie commerciale a quella lorda (data la semplicità dell'immobile) e sulla base del prezzo medio della zona per gli alloggi economici stabilito in 1.350,00 €/mq rettificato con i coefficienti correttivi dell'unità immobiliare già illustrati per la valutazione dell'appartamento.

Coeff. Correttivi Unità Immobiliare	
Funzionale	0,65
Estetico	0,56
Piano	0,75
Posizione	0,95
Dimensionale	1,10
Conservazione	0,96
Ci	0,27



Valore Unitario Vu = 1.350,00 €/mq

Valore Unitario Corretto Vuc = 0,27 x 1.350,00 €/mq = 364,50

Superficie Commerciale Sc = 76,2 mq

V = Vuc x Sc = 364,50 €/mq x 76,2 mq = €.27.774,90

V = €.27.774,90

(euro ventisettemilasettecentosettantaquattro e centesimi novanta)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione valutati in €1.400,00 e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute pari a €4.166,24 ottenendo il valore finale pari a:

V = €.27.774,90 - €1.400,00 - €4.166,24 = €22.208,67

V = €22.208,67

(euro ventiduemiladuecentotto e centesimi sessantasette)

Il valore della quota di possesso del debitore esecutato ===== pari a 36/90 è:

Vq = €8.883,47

(euro ottomilaottocentottantatre e centesimi quarantasette)

Immobile n.6 - Lotto 6 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.11. Quota di possesso 1/1.

Questo immobile è un magazzino di deposito (**allegato 145**) ma ha potenzialità commerciali (minime) per cui la stima del valore immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo consistente nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili considerando sia quelli commerciali che quelli utilizzabili come solo deposito.

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alla sua Superficie Commerciale "Sc" ottenuta dalla superficie lorda degli ambienti a varia destinazione in cui è suddiviso modificata con appositi coefficienti correttivi, riportati nella seguente tabella.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEGLI SPAZI	
DESTINAZIONE	COEFFICIENTE
AREA DI VENDITA	1,00
DEPOSITO	0,60



COEFFICIENTI CORRETTIVI DEGLI SPAZI	
DESTINAZIONE	COEFFICIENTE
SERVIZI IGIENICI	0,90

La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$Sc = \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Sc superficie commerciale unità immobiliare

Sn superficie lorda spazio con destinazione specifica

Kn coefficiente spazio con destinazione specifica

Essendo note tutte le superfici e la destinazione e la distribuzione degli spazi è possibile determinare la superficie commerciale. Dell'immobile risultano le seguenti superfici e altezza:

superficie lorda:40,0 mq

superficie utile:32,8 mq

altezza utile:3,80 m

Applicando alle superfici degli spazi con specifica destinazione sopra indicate i coefficienti di destinazione scelti si ottiene la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. Lor- da (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Zona Vendita	22,1	1,0	22,1
Deposito	15,1	0,6	9,06
Bagno	2,8	0,9	2,52
Totale	40,0		33,7

$$Sc = 33,7 \text{ mq}$$

L'unità immobiliare in oggetto è situata nel Comune di Rende in Via Reggio Calabria, in zona periferica e appartata, è di costruzione anteriore al 02.09.1967, dispone di titolo autorizzativo originario e agibilità e, pur non essendo regolare in quanto ha subito variazioni nella distribuzione interna non autorizzate, l'abuso è sanabile. Ha categoria catastale C/2, piccola pezzatura, non ha accessori esterni e possiede rifiniture mediocri e obsolete. L'immobile ha potenzialità commerciali ma a causa della zona in cui è ubicato marginale ed appartata assolutamente poco consona ad accogliere una attività commerciale è utilizzabile come magazzino di deposito o come garage dato che ha accesso carrabile. Il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Os-



servatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre dell'anno 2020 per la zona di interesse e per la tipologia di immobile in oggetto secondo cui il valore di mercato per i magazzini in condizioni di conservazione ordinarie va da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 780,00 €/mq e per i negozi va da 1.450,00 €/mq a 2.350,00 €/mq riferiti alla superficie lorda. Nel caso in oggetto, collocandosi l'immobile a metà strada tra gli immobili commerciali e quelli di deposito, considerando le caratteristiche intrinseche che lo collocano in basso nella categoria, è stato scelto come prezzo unitario la media dei valori medi delle due tipologie indicate pari a 1.290,00 €/mq che applicato alla superficie commerciale ha fornito la seguente valutazione.

$$\text{Valore Unitario } Vu = 1.290,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie Commerciale } Sc = 33,7 \text{ mq}$$

$$V = Vu \times Sc = 1.290,00 \text{ €/mq} \times 33,7 \text{ mq} = \text{€}43.447,20$$

$$V = \text{€}43.447,20$$

(euro quarantatremilaquattrocentoquarantasette e centesimi venti)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione pari a €4.924,90 e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute pari a €6.517,08 ottenendo il valore finale pari a:

$$V = \text{€}43.447,20 - \text{€}4.924,90 - \text{€}6.517,08 = \text{€}32.005,22$$

$$Vq = \text{€}32.005,22$$

(euro trentaduemilacinque e centesimi ventidue)

Immobile n.7 - Lotto 7 - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808 e particella n.809 sub.4. Quota di possesso 2/4.

Questo terreno è utilizzato come cortile del fabbricato ivi presente e cui è acclusa, è pavimentata e recintata, in parte a verde e ha accesso sia pedonale che carrabile. Ha superficie libera, detratto il sedime dei fabbricati che vi sorgono, pari a 650,0 mq.

Comune di Rende (CS) - Catasto Terreni	Superficie (mq)
Fg. 50 - p.IIa 808	250,0
Fg. 50 - p.IIa 809 - sub. 4	400,0
Totale	650,0



Queste particelle, tuttavia, tuttavia possiedono potenzialità edificatoria in quanto ricadono in zona di PRG di riqualificazione urbana B2/1 (**allegato 163**), anzi, la volumetria che sottendono potrebbe essere utilizzata per sanare gli abusi riscontrati sul fabbricato maggiore e sugli altri presenti nel lotto. Per questo motivo la valutazione è stata effettuata considerandolo alla stregua di un terreno edificabile, tenendo comunque conto della scarsa appetibilità commerciale dovuta alla circostanza che la potenzialità edificatoria sottesa sarebbe tendenzialmente riferibile solo agli immobili abusivi già presenti sul lotto e di cui rappresenta la corte. Il prezzo unitario è stato ricavato da quello previsto dal Comune di Rende per il pagamento della tassa IMU nelle zone di Completamento B2/1-A pari a 200,00 €/mq ed è stato corretto a 80,00 €/mq per tenere conto della diminuzione di valore imputabile alla sua condizione che vincolerebbe l'acquisizione solo a chi già possiede un interesse nei fabbricati a cui afferisce. Tenendo conto dell'abbattimento forfetario per vizi occulti e differenze tra oneri tributari, si è ottenuto il valore finale di

$$V = \text{€}.44.200,00$$

(euro quarantaquattromiladuecento e centesimi zero)

Valutazione	
Prezzo unitario tassa IMU zona b2/1-A	200,00 €
Coefficiente correttivo	0,40
Prezzo unitario corretto	80,00 €
Superficie terreno (mq)	650,0
Valore terreno Vt	52.000,00 €
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	7.800,00 €
Valore Finale	44.200,00 €
Valore quota ===== (2/4)	22.100,00 €

Il valore della quota di possesso del debitore esecutato ===== pari a 2/4 è:

$$V_q = 2/4 \times V = 2/4 \times \text{€}.44.200,00 = \text{€}.22.100,00$$

$$V_q = \text{€}.22.100,00$$

(euro ventiduemilacento e centesimi zero)

Immobile n.8 - Lotto 8 - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, non accatastato, ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno identificata dal sub.4 della particella n.809 del foglio n.50. Quota di possesso 2/4.



Questo fabbricato (**allegato 146**) è molto simile ad altri presenti sul lotto, di concezione molto semplice, essenziale e povero con il solo impianto elettrico. Ha superficie lorda 11,8 mq (assimilata alla superficie commerciale) e altezza 2,10 m circa. Per gli immobili simili il prezzo unitario è stato stabilito in 250,00 €/mq. Moltiplicando il valore unitario di riferimento Vu per la superficie commerciale Sc si ottiene il valore venale dell'immobile valutato con il metodo comparativo.

$$\text{Valore Unitario Vu} = 250,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie Commerciale Sc} = 11,8 \text{ mq}$$

$$V = Vu \times Sc = 250,00 \text{ €/mq} \times 11,8 \text{ mq} = \text{€} .2.950,00$$

$$V = \text{€} .2.950,00$$

(euro duemilanovecentocinquanta e centesimi zero)

Dal valore ottenuto sono da detrarre i costi di regolarizzazione valutati in €6.679,60 e l'abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite pari a €442,50 ottenendo il valore finale negativo che attribuisce all'immobile un valore nullo.

$$V = \text{€} .2.950,00 - \text{€} .6.679,70 - \text{€} .442,50 = - \text{€} .4.172,10$$

Ai fini pratici si assume per l'immobile in oggetto il valore simbolico:

$$V = \text{€} .200,00$$

(euro duecento e centesimi zero)

Il valore della quota di possesso del debitore esecutato ===== pari a 2/4 è:

$$Vq = \text{€} .100,00$$

(euro cento e centesimi zero)

Immobile n.9-10 - Lotto 9 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, foglio n.50, particella n.1390 e particella n.1391. Quota di possesso 1/4.

Questo terreno ha superficie 6.590 mq, è marginale all'Autostrada A2 del Mediterraneo, ha forma planimetrica triangolare allungata ed è occupato da vegetazione spontanea a basso fusto di tipo invasiva. Secondo lo strumento urbanistico in vigore ricade in zona F1 – Zone per Servizi e Attrezzature – di cui 793 mq in area tutelata dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (**allegato 26-163**). Il lotto, inoltre, essendo marginale all'autostrada, è soggetto al vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di larghezza 30,00 m estesa per tutta la lunghezza del confine con quell'in-



frasestruttura (**allegato 105**).

Per la valutazione si è fatto riferimento al valore unitario assegnato dal Comune di Rende ai fini del pagamento della tassa IMU oscillante tra 18,00 €/mq e 20,00 €/mq che è abbastanza aderente al valore di mercato che ha fornito il valore complessivo di €.129.144,00 che, abbattuto del 15% per vizi occulti e differenze tra oneri tributari e applicato alla quota di proprietà del debitore esecutato di 1/4, ha fornito il valore della quota:

$$Vq = \mathbf{€.27.443,10}$$

(euro ventisette milaquattrocento quarantatre e centesimi dieci)

Calcolo Valore Terreno Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, Fg.50, p.IIa 1390-1391						
Foglio	P.IIa	Superficie (mq)	Zona	Comparto	Valore Unitario (€/mq)	Valore (€)
50	1390	5.262	F Servizi e Attrezzature	F1-A	20,00	105.240,00
50	1391	1.328	F Servizi e Attrezzature con vincoli paesaggistici	F1-A-VP	18,00	23.904,00
Totale		6.590				129.144,00
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute						19.371,60
Valore Finale						109.772,40
Valore quota ===== (1/4)						27.443,10

Stima degli immobili non residenziali in Rende (CS) Via Sandro Pertini - Lotto 10

Stima del valore dei fabbricati in Rende (CS), Via Sandro Pertini - Lotto 10

La stima degli immobili non residenziali ubicati tutti nel Comune di Rende (CS), alla Via Sandro Pertini e che sono stati raggruppati nel Lotto 10, è stata eseguita con il metodo comparativo, consistente nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche intrinseche. Sulla stima ha influito molto la collocazione del sito industriale in una zona residenziale e commerciale e con spazi verdi in concomitanza con la sua costituzione che vede una presenza preponderante di terreno rispetto agli edifici e, infine, il suo pessimo stato di conservazione. Questi fattori, infatti, fanno sì che per uno sfruttamento redditizio di questa massa immobiliare possa risultare conveniente la riconversione del lotto a fini residenziali con demolizione degli



immobili presenti. Per questo motivo i fabbricati sono stati valutati in funzione del loro effettivo stato di conservazione e della obsolescenza tecnologica e funzionale che li caratterizzano, mentre il terreno non è stato valutato come terreno pertinenziale di un sito industriale ma come terreno edificabile di fatto in base alle previsioni di PRG della zona.

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi per la superficie sulla base dell'area destinata all'attività produttiva principale. All'interno del complesso produttivo sono state individuate le categorie immobiliari che lo costituiscono e per ciascuna di esse sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi industriali riportati nella tabella a seguire.

Complesso Industriale in Rende (CS), Via Sandro Pertini			
IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. SPAZIO INDUSTRIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Fabbricato A - fg.51, p.lla 868, sub.2			
Ufficio	11,4	1,90	21,7
Bagno	5,2	0,80	4,2
Totale	16,6		25,8
Fabbricato B (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 868			
Guardiola	10,1	0,80	8,1
Totale	10,1		8,1
Fabbricato C - fg.51, p.lla 499			
Zona Produttiva	189,0	1,00	189,0
Uffici	67,5	1,90	128,3
Bagni e Spogliatoi	36,6	0,80	29,3
Totale	293,1		346,5
Fabbricato D - fg.51, p.lla 499			
Zona Produttiva	116,6	1,00	116,6
Bagni e Spogliatoi	71,0	0,80	56,8
Totale	187,6		173,4
Fabbricato E - fg.51, p.lla 500			
Zona Produttiva	403,2	1,00	403,2
Uffici	29,1	1,90	55,3
Bagni e Servizi	19,1	0,80	15,3
Locale Tecnico	8,0	1,65	13,2
Totale	459,4		487,0



Complesso Industriale in Rende (CS), Via Sandro Pertini			
IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. SPAZIO INDUSTRIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Fabbricato F-G - fg.51, p.lla 501, sub.1			
Zona Produttiva	499,1	1,00	499,1
Ufficio	26,1	1,90	49,6
Deposito	103,8	0,80	83,0
Bagni, Servizi e Spogliatoi	40,3	0,80	32,2
Locale Tecnico	12,0	1,65	19,8
Tettoia/Porticato	12,4	0,30	3,7
Totale	693,7		687,5
Fabbricato H - fg.51, p.lla 501, sub.2			
Alloggio Custode	102,5	0,80	82,0
Tettoia/Porticato	6,5	0,30	2,0
Totale	109,0		84,0
Fabbricato I (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 895			
Zona Produttiva	29,3	1,00	29,3
Totale	29,3		29,3
Fabbricato L (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 895			
Locale Tecnico	8,7	1,65	14,4
Totale	8,7		14,4
Fabbricato M (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 895			
Locale Tecnico	18,2	1,65	30,0
Totale	18,2		30,0
Fabbricato N - fg.51, p.lla 867, sub.2			
Deposito	82,3	0,80	65,8
Totale	82,3		65,8
Fabbricato O			
Deposito	17,0	0,80	13,6
Totale	17,0		13,6
Totale Fabbricati	1.925,0		1.965,4

Terreni (Aree Esterne di Pertinenza dei Fabbricati)	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. SPAZIO INDUSTRIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Fg.51, p.lla 868, sub.3	1.531,0	-	-
Fg.51, p.lla 895	13.861,0	-	-
Fg.51, p.lla 904	264,0	-	-



Terreni (Aree Esterne di Pertinenza dei Fabbricati)	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. SPAZIO INDUSTRIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Fg.51, p.lla 905	746,0	-	-
Totale Terreni	16.402,0		

Terreni (Aree Esterne di Pertinenza dei Fabbricati)	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. SPAZIO INDUSTRIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Totale Generale Fabbricati + Terreni	18.327,0	-	-

A fronte di una superficie effettiva dei fabbricati di 1.925,0 mq, la superficie commerciale che risulta è pari a:

$$S_c = 1.965,4 \text{ mq.}$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per ottenere una stima più veritiera possibile, è necessario classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del fabbricato produttivo alle condizioni di mercato oggettive. Per le tipologie di immobili identificate varranno i medesimi coefficienti correttivi di zona ed intrinseci del fabbricato.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA

Sono riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile, che offre valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio e le caratteristiche proprie che a loro volta hanno incidenza diretta sulla rendita. Tali coefficienti sono stabiliti in base al principio della "funzione", cioè la potenzialità della zona, attraverso le sue dotazioni urbanistiche, di offrire maggiore o minore capacità produttiva, anche in funzione dell'impatto ambientale con l'ambiente circostante atto a garantire un ambiente di lavoro salubre. Sulla scorta di queste valutazioni si è scelto di inquadrare la zona secondo tre categorie di analisi: *posizionale*, *funzionale* e *ambientale*.

Coefficiente posizionale

E' basato sulle caratteristiche di "Centralità" e "Vicinanza". "Centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività. "Vicino" sta ad indicare che si trova in prossimità di una notevole quantità di risorse produttive, di una fonte energetica o anche in una regione in cui vi sia abbondanza di mano d'opera specializzata. Nel caso in oggetto gli immobili produttivi sono allocati in una zona non propriamente industriale ma più di tipo residenziale e commerciale, comunque servita da strade di grande comunicazione e an-



che ben collegata con l'autostrada A2 del Mediterraneo. Risultano scarse le risorse produttive e si attesta su valori medi la presenza di mano d'opera specializzata.

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Considerando i valori riportati in tabella si hanno i seguenti coefficienti di centralità e di vicinanza:

$$C_c = 1,00$$

$$C_v = 1,00$$

Coefficiente funzionale

Le *caratteristiche funzionali* della zona coincidono con l'urbanizzazione della stessa in virtù delle potenzialità d'uso dell'immobile. Per questo motivo, per la determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propriamente urbanistiche quali la presenza della fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona residenziale e commerciale in cui sono garantiti tutti i sottoservizi e ci sono strade di comunicazione, ma non uffici, posti di polizia, parcheggi, organizzazioni di categoria. Il coefficiente assume il valore:



$$C_f = 1,04$$

Coefficiente ambientale

Dipende dallo stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività produttiva e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente. Le voci considerate sono: la vegetazione, la purezza dell'aria, la purezza dell'acqua potabile, il rapporto tra il verde e il costruito, ecc.

Il sito produttivo è collocato in una zona residenziale e commerciale e ai margini dell'autostrada, in una zona in cui è presente del verde, con infrastrutture di trasporto quali strade, anche di grande comunicazione. La giacitura è di pianura, con verde non coltivato; l'aria risente della presenza dell'autostrada e della collocazione valliva con i ristagni tipici delle piane. In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore:

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

$$C_a = 0,69$$

Il coefficiente generale di zona C_1 si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_1 = C_c \times C_v \times C_f \times C_a = 1,00 \times 1,00 \times 1,04 \times 0,69 = 0,72$$

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEI FABBRICATI

Nel caso in oggetto i fabbricati presenti sul lotto, anche se con caratteristiche differenti dovute alla loro destinazione d'uso nel ciclo industriale, sono tutti assimilabili per caratteristiche intrinseche poiché realizzati e ristrutturati negli stessi periodi e condotti in modo similare. Inoltre sono tutti nelle medesime condizioni a causa dello stato di abbandono prolungato in cui versano.

Per questo motivo il coefficiente correttivo viene valutato univocamente per tutti i fabbricati basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: vetustà, conservazione, altezza, finitura



impiantistica e finitura strutturale.

Coefficiente di vetustà

Dipende dall'anzianità dell'immobile e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità e facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente. Nel caso in oggetto gli immobili maggiori sono stati realizzati prima del 1967 ma sicuramente ristrutturati negli anni '80 allorquando sono stati costruiti quelli rimanenti. Per questo motivo l'anzianità è superiore ai 35 anni e il coefficiente assume il valore:

$$C_v = 0,65$$

FABBRICATO - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

Coefficiente di conservazione

Viene stabilito in base allo stato di conservazione del fabbricato produttivo e dei suoi elementi costituenti, considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc.

I fabbricati del compendio industriale versano tutti in stato di abbandono già da parecchi anni e, in più, sono stati anche vandalizzati e depredati delle rifiniture, degli infissi, degli impianti e delle parti asportabili. Solo le strutture portanti in cemento armato, in muratura o in acciaio sono in buone condizioni. Considerando i valori base riportati in tabella, il relativo coefficiente assume un valore pari a:

$$C_c = 0,75$$

FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Pessimo	0,75
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00



Coefficiente di altezza

Vengono stabilite delle classi di altezza facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del coefficiente definito in base al criterio che a una maggiore altezza dei locali corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano.

Essendo i fabbricati produttivi capannoni ad un piano di altezza notevole, comunque superiore a 4,00 m mentre gli altri locali sono tutti con altezza superiore a 2,70 m, considerando che presentano altezze congrue al loro utilizzo e ai canoni vigenti, il coefficiente assume il valore:

$$Ch = 0,90$$

FABBRICATO - ALTEZZA	
Classi di ALTEZZA	Coefficiente
Fino a 3,00 m	0,85
Da 3,01 m a 4,50 m	0,90
Da 4,51 m a 6,00 m	1,00
Da 6,01 m a 8,00 m	1,10
Oltre 8,00 m	1,28

Coefficiente di finitura impiantistica

Il complesso di fabbricati produttivi è dotato di tutti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, trasmissione dati, telefonico, ecc.) ma sono quasi completamente asportati o vandalizzati per cui il grado di finitura può definirsi pessimo per il tipo di destinazione. Il coefficiente assume il valore:

$$Ci = 0,65$$

FABBRICATO - IMPIANTI				
Impianto funzionale	Pessimo	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,90	0,95	0,98	1,00
Telecomunicazioni	0,95	0,98	1,00	1,01
Idrico	0,85	0,90	0,95	1,00
Automatismi interni	0,90	0,95	1,00	1,05

Coefficiente di finitura strutturale

Dipende dal tipo di struttura con cui è edificato l'edificio industriale. In base alla costituzione della parte preponderante degli edifici che li vede con struttura portante in cemento armato e in muratura (o mista) e in acciaio con copertura in lamiera, considerando i coefficienti riportati in tabella, il coefficiente di finitura strutturale assume il valore:



$$C_s = 0,75$$

FABBRICATO - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera 1 piano	0,75
Cls precompresso e copertura in lamiera 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera 2 piani	0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani	1,00

Il coefficiente correttivo generale dei fabbricati C_2 si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi relativi ai fabbricati.

$$C_2 = C_v \times C_c \times C_h \times C_i \times C_s = 0,65 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,65 \times 0,75 = 0,22$$

Coefficiente correttivo globale

Il coefficiente correttivo globale è dato dal prodotto del coefficiente generale di zona e del coefficiente correttivo generale dei fabbricati:

$$C_G = C_1 \times C_2 = 0,72 \times 0,22 = 0,16$$

Il prezzo unitario medio per i fabbricati produttivi è stato ottenuto dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio opportunamente confrontati con quelli abbastanza scarsi del mercato simile della zona. Questi, per fabbricati in stato conservativo normale risultano compresi tra il minimo di 460,00 €/mq e il massimo di 560,00 €/mq. Si è scelto come rappresentativo il valore medio pari a:

$$V_u = 510,00 \text{ €/mq.}$$

Questo valore, corretto con il coefficiente correttivo anzi determinato, fornisce il valore medio del prezzo per unità di superficie.

$$V_{uc} = C_g \times V_u = 0,16 \times 510,00 \text{ €/mq} = 81,60 \text{ €/mq}$$

Il valore dei fabbricati si ottiene moltiplicando il valore unitario ora ricavato per la loro superficie commerciale:

$$S_c = 1.965,4 \text{ mq}$$

$$V_f = V_{uc} \times S_c = 81,60 \text{ €/mq} \times 1.965,4 \text{ mq} = \text{€}.160.373,78$$

$$V_f = \text{€}.160.373,78$$

(euro centosessantamilatrecentosettantatre e centesimi settantotto)



Si riporta di seguito la tabella di calcolo con i valori delle singole unità immobiliari.

Complesso Industriale in Rende (CS), Via Sandro Pertini					
IMMOBILE	SUP. LOR- DA (mq)	COEFF. SPA- ZIO INDU- STRIALE	SUP. COMM. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE (€)
Fabbricato A - fg.51, p.lla 868, sub.2					
Ufficio	11,4	1,90	21,7	81,60	1.767,46
Bagno	5,2	0,80	4,2	81,60	339,46
Totale	16,6		25,8		2.106,91
Fabbricato B (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 868					
Guardiola	10,1	0,80	8,1	81,60	659,33
Totale	10,1		8,1		659,33
Fabbricato C - fg.51, p.lla 499					
Zona Produttiva	189,0	1,00	189,0	81,60	15.422,40
Uffici	67,5	1,90	128,3	81,60	10.465,20
Bagni e Spogliatoi	36,6	0,80	29,3	81,60	2.389,25
Totale	293,1		346,5		28.276,85
Fabbricato D - fg.51, p.lla 499					
Zona Produttiva	116,6	1,00	116,6	81,60	9.514,56
Bagni e Spogliatoi	71,0	0,80	56,8	81,60	4.634,88
Totale	187,6		173,4		14.149,44
Fabbricato E - fg.51, p.lla 500					
Zona Produttiva	403,2	1,00	403,2	81,60	32.901,12
Uffici	29,1	1,90	55,3	81,60	4.511,66
Bagni e Servizi	19,1	0,80	15,3	81,60	1.246,85
Locale Tecnico	8,0	1,65	13,2	81,60	1.077,12
Totale	459,4		487,0		39.736,75
Fabbricato F-G - fg.51, p.lla 501, sub.1					
Zona Produttiva	499,1	1,00	499,1	81,60	40.726,56
Ufficio	26,1	1,90	49,6	81,60	4.046,54
Deposito	103,8	0,80	83,0	81,60	6.776,06
Bagni, Servizi e Spogliatoi	40,3	0,80	32,2	81,60	2.630,78
Locale Tecnico	12,0	1,65	19,8	81,60	1.615,68
Tettoia/Porticato	12,4	0,30	3,7	81,60	303,55
Totale	693,7		687,5		56.099,18
Fabbricato H - fg.51, p.lla 501, sub.2					
Alloggio Custode	102,5	0,80	82,0	81,60	6.691,20
Tettoia/Porticato	6,5	0,30	2,0	81,60	159,12
Totale	109,0		84,0		6.850,32



Complesso Industriale in Rende (CS), Via Sandro Pertini					
IMMOBILE	SUP. LOR- DA (mq)	COEFF. SPA- ZIO INDU- STRIALE	SUP. COMM. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE (€)
Fabbricato I (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 895					
Zona Produttiva	29,3	1,00	29,3	81,60	2.390,88
Totale	29,3		29,3		2.390,88
Fabbricato L (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 895					
Locale Tecnico	8,7	1,65	14,4	81,60	1.171,37
Totale	8,7		14,4		1.171,37
Fabbricato M (non accatastato) su terreno fg.51, p.lla 895					
Locale Tecnico	18,2	1,65	30,0	81,60	2.450,45
Totale	18,2		30,0		2.450,45
Fabbricato N - fg.51, p.lla 867, sub.2					
Deposito	82,3	0,80	65,8	81,60	5.372,54
Totale	82,3		65,8		5.372,54
Fabbricato O					
Deposito	17,0	0,80	13,6	81,60	1.109,76
Totale	17,0		13,6		1.109,76
Totale Fabbricati	1.925,0		1.965,4		€ 160.373,78

Valore dei terreni in Rende (CS), Via Sandro Pertini – Immobile da n.11 a n.25 - Lotto 10

Il valore dei terreni afferenti al complesso industriale, per le premesse fatte, viene determinato più che in funzione del loro asservimento ai fabbricati produttivi, in funzione della loro potenzialità edificatoria in caso di riconversione. Il prezzo unitario è stato posto pari a 60,00 €/mq, in linea con il valore attribuito ai fini della tassa IMU per la zona di PRG in cui ricadono (**allegato 169**), per cui, essendo la superficie dei terreni (escluso il sedime dei fabbricati) pari a 16.402,0 mq, si ottiene il valore del terreno:

$$S = 16.402,0 \text{ mq}$$

$$Vu = 60,00 \text{ €/mq}$$

$$Vt = 16.402,0 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€} .984.120,00$$

$$Vt = \text{€} .984.120,00$$

(euro novecentoottantaquattromilacentoveventi e centesimi zero)

Si riporta di seguito la tabella con il valore delle singole particelle che compongono il terreno.



Terreni (Aree Esterne di Pertinenza dei Fabbricati)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. SPAZIO INDUSTRIALE	SUP. COMM. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE (€)
Fg.51, p.lla 868, sub.3	1.531,0	-	-	60,00	91.860,00
Fg.51, p.lla 895	13.861,0	-	-	60,00	831.660,00
Fg.51, p.lla 904	264,0	-	-	60,00	15.840,00
Fg.51, p.lla 905	746,0	-	-	60,00	44.760,00
Totale Terreni	16.402,0				984.120,00

Il valore complessivo del complesso produttivo in Rende (CS), Via Pertini, dato dai fabbricati e dai terreni risulta quindi:

$$V = V_f + V_t = \text{€}160.373,78 + \text{€}984.120,00 = \text{€}1.144.493,00$$

$$V = \text{€}1.144.493,78$$

Questo valore viene abbattuto del 15% per tenere conto di eventuali vizi occulti e delle differenze tra gli oneri tributari e dei costi di sanatoria ottenendo il valore finale.

$$V = 0,85 \times \text{€}1.144.493,78 - \text{€}55.441,46 = \text{€}917.378,26$$

$$V = \text{€}917.378,26$$

(euro novecentodiciassettemilatrecentosettantotto e centesimi ventisei)

Il valore delle quote di possesso del complesso produttivo in Rende, Via Sandro Pertini dei debitori eseguiti ===== e ===== pari per ciascuno a 9/72 e complessivamente a 18/72 risulta:

$$V_q = 18/72 \times V = 18/72 \times \text{€}917.378,26 = \text{€}229.344,56$$

$$V_q = \text{€}229.344,56$$

(euro ducentoventinovemilatrecentoquarantaquattro e centesimi cinquantasei)

Riepilogo Valore Lotto 10	
	VALORE (€)
Valore Fabbricati	€ 160.373,78
Valore Terreni	984.120,00
Totale Generale Fabbricati + Terreni	1.144.493,78
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	171.674,07
A detrarre costo sanatorie edilizie	55.441,46
Sommano	917.378,26
Valore quota ===== (9/72)	114.672,28
Valore quota ===== (9/72)	114.672,28
Totale valore pignorato (18/72)	229.344,56



Valore dei terreni nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), foglio n.7, particelle n.35,36 sub.1, 38, 43, 61, 79, 80 – Immobili dal n.26 al n.32 - Lotto 11

Gli immobili nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) consistono in terreni agricoli e fabbricati rurali allo stato di rudere tutti censiti al foglio n.7, particelle n.35, 36 sub.1, 38, 43, 61, 79, 80. Nella zona la compravendita di beni simili è molto esigua e il mercato è depresso, con prezzi estremamente bassi. Per la qualità colturale di fatto il prezzo unitario corrente è stimabile in 1,50 €/mq per i terreni di buona qualità (giacitura, posizione, presenza di acqua, ecc.) è in 1,00 €/mq per quelli di qualità minore. Questi prezzi sono confortati dai Valori Agricoli Medi per l'anno 2014 (ultimo anno disponibile) della Provincia di Cosenza per la Regione Agraria n.12 in cui ricade il Comune di San Benedetto Ullano che per le qualità colturali in atto prevedono i seguenti prezzi unitari rapportati al metro quadrato. Per i fabbricati rurali si è scelta la qualità dei terreni limitrofi.

Valori Agricoli Medi Prov. Cosenza Regione Agraria n.12	
Qualità Colturale	Prezzo Unitario (€/mq)
seminativo irriguo arborato	1,51
seminativo irriguo	1,22
seminativo	0,90
pascolo	0,42

Applicando i prezzi unitari stabiliti si ottiene il valore dei terreni che costituiscono un unico lotto (Lotto 11) riportato nella seguente tabella.

Lotto 11 - Valore dei Terreni e delle quote di proprietà nel Comune di San Benedetto Ullano (CS)									
Immobile n.	Comune	Cat.	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ.	Cons. (mq)	p.u. (€/mq)	Valore (€)
26	S. Benedetto U.	T	7	35	-	FR	280	1,50	420,00
27	S. Benedetto U.	T	7	36	1	Porz. FR	203	1,50	304,50
28	S. Benedetto U.	T	7	38	-	sem.irr.arb.	13.510	1,00	13.510,00
29	S. Benedetto U.	T	7	43	-	sem.irr.	134.460	1,50	201.690,00
30	S. Benedetto U.	T	7	61	-	sem.	6.310	1,50	9.465,00
31	S. Benedetto U.	T	7	79	-	pascolo	2.550	1,00	2.550,00
32	S. Benedetto U.	T	7	80	-	pascolo	7.610	1,00	7.610,00
Sommano							164.923		235.549,50
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute									35.332,43
Totale									200.217,08
Quota ===== 9/90									20.021,71
Quota ===== 9/90									20.021,71
Totale Quote Pignorate 18/90									40.043,42



Il valore delle quote di possesso del fondo agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), località Cozzo Ulivo dei debitori esegutati ===== e ===== pari a 18/90 risulta:

Vq = €.40.043,42

(euro quarantamilaquarantatre e centesimi quarantadue)

Riepilogo Valore Immobili

Avendo stimato il valore di tutti gli immobili pignorati della procedura secondo la costituzione in lotti stabilita, si riporta di seguito la tabella riassuntiva dei valori attribuiti che fornisce il totale del valore dei lotti pari a:

Vtot = €.471.435,92

(euro quattrocentosettantunomilaquattrocentotrentacinque e centesimi novantadue)

Tabella di Riepilogo Generale Valore Immobili, Spese e Quote Pignorate												
Lot.	Debitore Esecutato	Comune	Cat.	Fg.	P.IIa	Sub.	Valore Immobile (€)	Abbattiment o Forfettario 15% (€)	Sanatoria Abusi Edilizi (€)	Valore Finale Immobile (€)	Quota Possesso Debitore Esecutato	Quota Valore Finale Immobile (€)
1		Rende	F	50	53 804	21 8	146.718,00	22.007,70	14.477,90	110.232,40	1/1	110.232,40
2		Rende	F	50	809	1	4.250,00	637,50	5.723,55	200,00	2/4	100,00
3		Rende	F	50	809	2	14.840,00	2.226,00	10.446,50	2.167,50	2/4	1.083,75
4		Rende	F	50	809	3	5.880,00	882,00	5.848,84	200,00	2/4	100,00
5		Rende	F	50	53	7	27.774,90	4.166,24	1.400,00	22.208,67	36/90	8.883,47
6		Rende	F	50	53	11	43.447,20	6.517,08	4.924,90	32.005,22	1/1	32.005,22
7		Rende	T	50	808 809	4	52.000,00	7.800,00	-	44.200,00	2/4	22.100,00
8		Rende	F	50	809	4(*)	2.950,00	442,50	6.679,60	200,00	2/4	100,00
9		Rende	T	50	1390 1391	-	129.144,00	19.371,60	-	109.772,40	1/4	27.443,10
10		Rende	F+T	51	499-500-501- 867-868-895- 904-905	-	1.144.493,78	171.674,07	55.441,46	917.378,26	18/72	229.344,56
11		S. Benedetto U.	T	7	35-36-38-43- 61-79-80	-	235.549,50	35.332,43	-	200.217,08	18/90	40.043,42
Totale Valore							1.807.047,38	271.057,11	104.942,75	1.438.781,52		471.435,92

(*) Fabbriato non accatastato. Dati catastrali della particella di terreno su cui sorge.

Quesito n.10

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

Gli immobili della procedura sono stati raggruppati nei seguenti lotti.

Lotto 1

Immobile n.1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al piano terzo di superficie lorda 202,1 mq

con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto di superficie lorda 36,8 mq nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani catastali, rendita €560,36, Via Reggio Calabria n.15, piano 3-5, in ditta ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà. L'appartamento al piano terzo confina a Nord con proprietà =====; a Sud con proprietà =====, =====, ===== e con vano scala e ascensore comune; a Ovest con la Via Reggio Calabria; a Est con proprietà =====, =====, ===== e con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====. La soffitta al piano quinto confina a Nord con altra soffitta di proprietà comune; a Sud con proprietà =====, =====, =====; a Ovest con la Via Reggio Calabria; a Est con corridoio comune e vano ascensore. Valore del lotto **€110.232,40 (euro centodiecimiladuecentotrentadue e centesimi quaranta)**. Quota annua di gestione e manutenzione €1.990,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi non facilmente sanabili, previo accordo con i comproprietari del terreno di pertinenza e con i comproprietari del fabbricato condominiale, con spesa in quota condominiale a carico dell'esecutato di €14.447,90 calcolata in base alla quota di proprietà condominiale di 1/4 e già detratta dal valore del lotto. Immobile occupato dai debitori eseguiti entrambi anziani e con problemi di deambulazione e dai loro familiari tra cui è presente un minore.

Lotto 2

Immobile n.2

Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di magazzino al piano terra di superficie lorda 17,0 mq, nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.1, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== n [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== nato [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4. Confina a Nord con proprietà =====; a Sud con corte stessa ditta; a Ovest con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====; a Est con stessa ditta. Valore del lotto **€100,00 (euro cento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €88,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi non facilmente sanabili, previo accordo con i comproprietari del terreno di pertinenza, con spesa per la quota di proprietà di €2.861,78 già detratta dal valore del lotto. Immobile occupato dai debitori eseguiti e dagli altri comproprie-



tari.

Lotto 3

Immobile n.3

Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di magazzino al piano terra di superficie lorda 42,4 mq nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €.84,29, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== r [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== [REDACTED] 7, codice fiscale =====, proprietà per 1/4. Confina a Nord con proprietà =====; a Sud con corte stessa ditta; a Ovest e a Est con stessa ditta. Valore del lotto **€.1.083,75 (euro milleottantatre e centesimi settantacinque)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.195,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi non facilmente sanabili, previo accordo con i comproprietari del terreno di pertinenza, con spesa per la quota di proprietà di €.5.223,25 già detratta dal valore del lotto. Immobile occupato dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari.

Lotto 4

Immobile n.4

Proprietà per la quota di 2/4 (di =====) di magazzino al piano terra di superficie lorda 16,8 mq nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.3, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €.31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== [REDACTED], codice fiscale =====, proprietà per 1/4, ===== [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4. Detto immobile confina a Nord con proprietà =====; a Sud e a Est con corte stessa ditta; a Ovest con stessa ditta. Valore del lotto **€.100,00 (euro cento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.85,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi non facilmente sanabili, previo accordo con i comproprietari del terreno di pertinenza, con spesa per la quota di proprietà di €.2.924,42 già detratta dal valore del lotto. Immobile occupato dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari.

Lotto 5

Immobile n.5



Proprietà per la quota di 36/90 (=====) di magazzino al piano terra di superficie 76,2 mq nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €.231,37, Via Reggio Calabria n.15, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/90; ===== nata a M=====, codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/90 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/90. Detto immobile confina a Nord con proprietà =====; a Sud con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====; a Ovest con proprietà ===== e =====, con proprietà ===== e con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====; a Est con proprietà =====, =====, =====. Valore del lotto **€.8.883,47 (euro ottomilaottocentoottantatre e centesimi quarantasette)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.295,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi sanabili previa definizione di condono edilizio già in itinere, con spesa per la quota di proprietà di €.560,00 già detratta dal valore del lotto. Immobile occupato dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari.

Lotto 6

Immobile n.6

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino al piano terra di superficie lorda 40,0 mq nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.11, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita €.102,26, Via Reggio Calabria, piano T, in ditta ===== codice fiscale =====, proprietà. Detto immobile confina a Nord con proprietà ===== e =====; a Sud con atrio e spazio comune fabbricato e con proprietà ===== e =====; a Ovest con marciapiede di proprietà comune (sub.18) lungo la Via Reggio Calabria; a Est con proprietà ===== e ===== e con proprietà



=====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====.

Valore del lotto **€.32.005,22 (euro trentaduemilacinque e centesimi ventidue)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.345,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi sanabili con pratica CILA in sanatoria, con spesa di €.4.924,90 già detratta dal valore del lotto. Immobile occupato dai debitori eseguiti.

Lotto 7

Immobile n.7

Proprietà per la quota di 2/4 di area esterna (cortile) di superficie 650,0 mq circa nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808, categoria area urbana, consistenza 488 mq, Via Reggio Calabria piano T e particella n.809, sub.4, corte, in ditta =====

===== codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== n. =====

===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4; =====

===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. Detto immobile confina a Nord con proprietà =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====, ===== e con atrio, vano scala e ascensore comune del fabbricato =====; a Sud con terreno di proprietà ===== e =====; a Ovest con la Via Reggio Calabria; a Est con proprietà =====, =====, =====.

Valore del lotto **€.22.100,00 (euro ventiduemilacento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.890,00. Lotto occupato dai proprietari dei fabbricati circostanti aventi diritto di passaggio.

Lotto 8

Immobile n.8

Proprietà per la quota di 2/4 di piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito di superficie lorda 11,8 mq circa, in Rende (CS), Via Reggio Calabria, non accatastato ad unico piano terra edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50 del Comune di Rende in ditta ===== nato a Co-

===== 5, codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== na =====

===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4; =====

===== codice fiscale =====, proprietà per 1/4. Detto immobile confina a Nord, a Ovest e a Est con stessa ditta; a Sud con proprietà ===== e =====. Valore del lotto **€.100,00 (euro cento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.85,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi non facilmente sanabili, previo accordo con i comproprietari del terreno di pertinenza, con spesa per la quota di proprietà di €.3.339,80 già detratta dal valore del lotto. Lotto occupato da ignoti.



Lotto 9**Immobile n.9-10**

Proprietà per la quota di 1/4 su terreno nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, di superficie complessiva 6.590,0 mq, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq, reddito dominicale €.40,76, reddito agrario €.16,31 e particella n.1391, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq, reddito dominicale €.10,29 reddito agrario €.4,12, in ditta ===== n. [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 2/4; ===== na [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4; ===== na [REDACTED] codice fiscale =====, proprietà per 1/4. Confina a Nord con proprietà ===== e ===== e con proprietà =====, =====, =====; a Sud con proprietà =====; a Ovest con proprietà =====, =====, =====; a Est con proprietà ===== e ===== e con Comune di Rende. Valore del lotto **€.27.443,10 (euro ventisettemilaquattrocentoquarantatre e centesimi dieci)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.450,00.

Lotto 10**Immobile da n.11 a n.25**

Proprietà per la quota di 18/72 (9/72 quota ===== e 9/72 quota =====) di complesso industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, così censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende: capannone industriale particella n.499, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.3.710,00; capannone industriale particella n.500, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.4.340,00; capannone industriale particella n.501, sub.1, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.4.770,00; appartamento per civile abitazione (alloggio custode) particella 501, sub.2, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani catastali, rendita €.198,84; capannone industriale particella n.867, sub.2, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 274,76 mq; piccolo fabbricato ufficio particella 868, sub.2, z.c. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani catastali, superficie catastale totale 19 mq, rendita €.383,47; piccolo fabbricato in muratura (guardiola) non accatastato di superficie 10 mq circa (identificato sulla planimetria come fabbricato B) edificato sulla particella di terreno n.868, sub.3; piccolo fabbricato non accatastato di superficie lorda 29,2 mq (identificato sulla planimetria come fabbricato I) edificato sulla particella di terreno n.868; piccolo fabbricato non accatastato di superficie lorda 8,7 mq (identificato sulla planimetria come fabbricato L) edificato sulla particella di terreno n.868; piccolo fabbricato non accatastato di superficie lorda 18,2 mq (identificato sulla planimetria come fabbricato M) edificato sulla particella di terreno n.868; terreno pavimentato a servizio dei capan-



noni in prossimità dell'ingresso del complesso industriale, particella n.868, sub.3, categoria area urbana F/1, consistenza 1.531 mq; terreno parzialmente pavimentato a servizio dei capannoni e in parte incolto, particella 895, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 13.861 mq, reddito dominicale €.71,59, reddito agrario €.28,63; terreno incolto particella n.904, qualità vigneto, classe 1, superficie 264 mq, reddito dominicale €.2,18, reddito agrario €.1,02; terreno incolto particella n.905, qualità vigneto, classe 1, superficie 746 mq, reddito dominicale €.6,16, reddito agrario €.2,89; Contrada Macchina di Bosco, piano T, in ditta =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/72; ===== nata a =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== 947, codice fiscale ===== proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata ===== codice fiscale =====, proprietà per 9/72 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nato a ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72; =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/72. Il lotto così composto confina a Nord con proprietà Comune di Rende e con proprietà ditta "===== s.r.l."; a Sud con ditta ===== (verosimilmente Autostrada A2 del Mediterraneo per probabile ineseguita voltura) e ditta "===== s.r.l."; a Est con ditta ===== (verosimilmente Autostrada A2 del Mediterraneo per probabile ineseguita voltura); a Ovest con proprietà Comune di Rende; con ditta "===== s.r.l.", con ditta =====, =====, =====, =====; con ditta =====, =====. Valore del lotto **€.229.344,56 (euro duecentoventinovemilatrecentoquarantaquattro e centesimi cinquantasei)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.12.400,00. Sul lotto sono presenti abusi edilizi sanabili con spesa per la quota pignorata di €.13.860,36 già detratta dal valore del lotto.

Lotto 11

Immobile da n.26 a n.32

Proprietà per la quota di 18/90 di fondo agricolo di superficie 164.923 mq nel Comune di San Benedetto Ullano, località Cozzo Ulivo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale, superficie 280 mq; particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale; particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato,



classe 3, superficie 13.510 mq, reddito dominicale €.27,91, reddito agrario €.13,95; particella n.43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 134.460 mq, reddito dominicale €.208,33, reddito agrario €.118,05; particella n.61, qualità seminativo, classe 2, superficie 6.310 mq, reddito dominicale €.11,41, reddito agrario €.5,87; particella n.79, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.550 mq, reddito dominicale €.0,92, reddito agrario €.0,26; particella n.80, qualità seminativo, classe 2, superficie 7.610 mq, reddito dominicale €.13,76, reddito agrario €.7,07; in ditta =====
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 12/90; =====, nato
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 36/90; ===== na
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== na
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== na
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 18/90; ===== na
 ===== codice fiscale =====, proprietà per 2/90; ===== na
 =====, codice fiscale =====, proprietà per 2/90.
 Detto immobile confina a Nord e a Est con stessa ditta; a Sud con corte con diritto (particella 91) a Ovest con ditta =====. Confina a Nord con ditta ===== e con ditta =====; a Sud con il Torrente Marri; a Est con ditta =====; con ditta ===== e =====; con ditta =====; con ditta ===== e con ditta ===== e =====; a Ovest con ditta =====; a Ovest con ditta =====. Valore del lotto **€.40.043,42 (euro quarantamilaquarantatre e centesimi quarantadue)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.3.300,00.

Si riporta di seguito tabella riepilogativa del valore dei lotti con le quote annue di gestione e manutenzione e i costi di sanatoria degli abusi edilizi riscontrati.

Tabella di Riepilogo Generale Lotti Costituiti										
Lot.	Debitore Esecutato	Quota Poss.	Comune	Indirizzo	Cat.	Fg.	P.IIa	Sub.	Valore Quota (€)	Valore Quota Annua Gestione e Manutenzione (€)
1	=====	1/1	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	53 804	21 8	110.232,40	1.990,00
2	=====	2/4	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	809	1	100,00	88,00
3	=====	2/4	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	809	2	1.083,75	195,00
4	=====	2/4	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	809	3	100,00	85,00
5	=====	36/90	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	53	7	8.883,47	295,00



Tabella di Riepilogo Generale Lotti Costituiti										
Lot.	Debitore Esecutato	Quota Poss.	Comune	Indirizzo	Cat.	Fg.	P.IIa	Sub.	Valore Quota (€)	Valore Quota Annua Gestione e Manutenzione (€)
6	=====	1/1	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	53	11	32.005,22	345,00
7	=====	2/4	Rende	Via Reggio Calabria	T	50	808 809	4	22.100,00	890,00
8	=====	2/4	Rende	Via Reggio Calabria	F	50	809	4(*)	100,00	85,00
9	=====	1/4	Rende	Via Reggio Calabria	T	50	1390 1391	-	27.443,10	450,00
10	===== (9/72) ===== (9/72)	18/72	Rende	Via Sandro Pertini	F+T	51	499-500- 501-867- 868-895- 904-905	-	229.344,56	12.400,00
11	===== (9/90) ===== (9/90)	18/90	S. Benedetto U.	Loc. Cozzo Ulivo	T	7	35-36-38-43- 61-79-80	-	40.043,42	3.300,00
Totale Valore									471.435,92	20.123,00
(*) Fabbricato non accatastato. Dati catastali della particella di terreno su cui sorge.										

Quesito n.11

Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.



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

Per i beni oggetto di stima si hanno i seguenti stati di possesso e spese fisse annue determinate in funzione della tassazione vigente (IMU, TASI, TARI) e della manutenzione ordinaria.

Immobile n.1 - Lotto 1 - Appartamento per civile abitazione al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8.

Immobile n.6 - Lotto 6 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.11, categoria C/2.

Questo due immobili, per come dichiarato dalla sig.ra ===== figlia degli esecutati (**allegato 168**) e per come potuto verificare nel corso del sopralluogo, sono occupati dai debitori esecutati ===== e =====, dalla di loro figlia ===== n. [REDACTED] dalla figlia minore di quest'ultima ===== n. [REDACTED]. Inoltre, il sig. =====, già in età avanzata, manifesta gravi problemi di deambulazione che gli impediscono di uscire dalla propria abitazione. Per questi immobili che appartengono interamente al debitore esecutato =====, non sussiste condominio e non ci sono vincoli, formalità o oneri di qualsiasi natura. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione per l'appartamento con soffitta (fg.50, p.lla 53, sub.21 e fg.50, p.lla 804, sub.8) è valutabile in €.1.990,00, mentre quello per il magazzino (fg.50, p.lla 53, sub.11) ammonta a €.345,00. Non risultano procedimenti giudiziari.

Immobile n.2 - Lotto 2 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.1, categoria C/2.

Immobile n.3 - Lotto 3 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.809, sub.2, categoria C/2.

Immobile n.4 - Lotto 4 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, al foglio n.50, particella n.809, sub.3, categoria C/2.

Questi tre immobili appartengono al debitore esecutato ===== per la quota di 2/4 e non sono liberi in quanto vengono utilizzati sia dal debitore esecutato ===== che dagli altri comproprietari indivisi, ===== e =====. Non sono in condominio, e non ci sono vincoli, formalità o one-



ri di qualsiasi natura. L'importo annuo della quota delle spese fisse di gestione o di manutenzione è stimabile per il sub.1 in €.88,00, per il sub.2 in €.195,00, per il sub.3 in €.85,00. Non risultano procedimenti giudiziari.

Immobile n.5 - Lotto 5 - Magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.53, sub.7, categoria C/2.

Questo immobile non è libero in quanto viene utilizzato sia dal debitore esecutato ===== che lo possiede in quota di 36/90, che dagli altri comproprietari indivisi =====, =====, =====, =====, =====, =====, =====. Non è in condominio, e non ci sono vincoli, formalità o oneri di qualsiasi natura. L'importo annuo della quota delle spese fisse di gestione o di manutenzione, per affinità con beni consimili, è stimabile in €.295,00. Non risultano procedimenti giudiziari.

Immobile n.7 - Lotto 7 - Area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, foglio n.50, particella n.808, categoria area urbana e particella n.809, sub.4, corte.

Questo lotto è in possesso del debitore esecutato ===== per la quota di 2/4 e non è libero in quanto costituisce il cortile di pertinenza del fabbricato maggiore e di quelli minori presenti sul lotto e, pur avendo precisa intestazione dei proprietari, costituisce di fatto uno spazio comune che viene utilizzato da tutti i fruitori con diritto degli immobili che vi afferiscono. Detti suoli non sono in condominio, e non ci sono vincoli, formalità o oneri di qualsiasi natura. L'importo annuo della quota delle spese fisse di gestione o di manutenzione, per affinità con beni consimili, è stimabile in €.890,00. Non risultano procedimenti giudiziari.

Immobile n.8 - Lotto 8 - Piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito privo di titolo abilitativo e non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, ad unico piano terra di superficie 12 mq circa edificato sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50.

Questo immobile, pur essendo realizzato su terreno di cui è comproprietario il debitore esecutato ===== per la quota di 2/4, non è in disponibilità di quest'ultimo, ha l'accesso chiuso a chiave, non è accessibile all'interno ed è occupato da ignoti. La quota delle spese annue fisse di gestione e manutenzione è comunque stimata in €.85,00. Non risultano procedimenti giudiziari.

Immobile n.9-10 - Lotto 9 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, foglio n.50, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq e parti-



cella n.1391 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq.

Questi due terreni che il debitore esecutato ===== possiede per la quota di 1/4 comune e indivisa, sono liberi e non occupati da alcuno. La quota delle spese annue fisse di gestione e manutenzione è stimata in €.450,00. Ricade per 793 mq in area a vincolo tutelata dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, inoltre, è soggetto al vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di larghezza 30,00 m estesa per tutta la lunghezza del confine con l'autostrada. Non risultano procedimenti giudiziari.

Lotto 10 - Fabbricati e terreni nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, foglio n.51, così identificati e censiti.

- Immobile 11 - Capannone industriale (fabbricato C-D) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella n.499, categoria D/7.
- Immobile n.12 - Capannone industriale (fabbricato E) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella n.500, categoria D/7.
- Immobile n.13 - Capannone industriale (fabbricato F-G) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella n.501, sub.1, categoria D/7.
- Immobile n.14 - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio 51, particella 501, sub.2, categoria A/3.
- Immobile n.15 - Capannone (fabbricato N) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio 51, particella n.867, sub.2, categoria C/2.
- Immobile n.16 - Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto fabbricati, foglio n.51, particella 868, sub.2, categoria A/10.
- Immobile n.17 - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868, sub.3.
- Immobile n.18 - Piccolo fabbricato (fabbricato I) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868.
- Immobile n.19 - Piccolo fabbricato (fabbricato L) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868.
- Immobile n.20 - Piccolo fabbricato (fabbricato M) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868.
- Immobile n.21 - Piccolo fabbricato (fabbricato O) non accatastato nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno, catasto terreni, foglio n.51, particella n.895.



- Immobile n.22 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella n.868, sub.3, categoria area urbana F/1.
- Immobile n.23 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella 895.
- Immobile n.24 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella n.904.
- Immobile n.25 - Terreno nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, catasto terreni, foglio n.51, particella n.905.

Gli immobili del lotto 10 nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, che i debitori eseguiti ===== e ===== possiedono ciascuno con la quota di 9/72 (e in totale di 18/72), sono liberi e non occupati da alcuno. Non sono in condominio, e non ci sono vincoli, formalità o oneri di qualsiasi natura ad eccezione del vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di profondità 30,00 m estesa per tutto il confine con l'autostrada. Le particella n.868 e n.895 del foglio 51 ricadono in parte in area di attenzione soggetta a misure di salvaguardia per rischio alluvione di cui al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (**allegato 26**). L'importo annuo delle quote delle spese fisse di gestione e manutenzione è stimabile in €.6.200,00 per ===== (quota possesso 9/72) e €.6.200,00 per ===== (quota possesso 9/72) per un totale di €.12.400,00. Non risultano procedimenti giudiziari.

Lotto 11 – Fabbricati e terreni nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), località Cozzo Ulivo, così identificati e censiti.

- Immobile n.26 - Fabbricato rurale completamente diroccato nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale.
- Immobile n.27 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale. Possiede diritti sulla corte identificata dalle particelle n.90 e 91 del foglio n.7.
- Immobile n.28 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato.
- Immobile n.29 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.43, qualità seminativo irriguo.
- Immobile n.30 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.61, qualità seminativo.
- Immobile n.31 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.79, qualità pascolo.
- Immobile n.32 - Terreno agricolo nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catasto terreni, foglio n.7, particella n.80, qualità seminativo.



Gli immobili del lotto 11 nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) sono liberi e non occupati da alcuno. Essendo terreni agricoli in zona di montana non sono soggetti a tassazione, quindi si considera solo la spesa per la manutenzione di sfalcio e taglio, movimento terra e regimazione acque, valutata pari a €3.300,00 (€1.650,00 per ===== (quota possesso 9/90) e €1.650,00 per ===== (quota possesso 9/90). Non risultano procedimenti giudiziari.

Quesito n.12

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

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati risulta una procedura espropriativa in favore di ANAS SPA nei confronti della particella di terreno n.1390 del foglio n.50 del Comune di Rende relativa ai lavori di ammodernamento del Tronco 2°, Tratto 5°, Lotto 4° dal km 253+700 al km258+200 (**allegato 104-105-107**). La procedura in oggetto è stata eseguita in forza del decreto prefettizio n.778/1.20A.2 A.S.G.A.C. del 03.05.2005 (**allegato 106**) per una superficie di 1.328 mq sulla particella n.1390 (ex 84). Per come specificato da ANAS SPA, per la suddetta acquisizione è stata depositata, presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di Cosenza, un'indennità pari ad €6.434,16 con quietanza di deposito n. 98 del 04/05/2005 (**allegato 108**), ritirata in originale dal sig. ===== in data 21.03.2013. Allo stato attuale, quindi, la procedura espropriativa può considerarsi ultimata e lo stato dei luoghi fissato e definitivo.

Quesito n.13

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

In ottemperanza al quesito redigevo le planimetrie in scala di tutti i fabbricati della procedura (**allegato 143-144-145-146-147-148-150-152-153-154-155-156-157-159**) e richiedevo all'Agenzia del Territorio di Cosenza le relative visure planimetriche disponibili mentre per i terreni provvedevo a individuarli opportunamente sulla planimetria catastale (**allegato 121-126-161**) ottenuta dall'Agenzia del Territorio di Cosenza. Per tutti gli immobili redigevo anche elaborato grafico di inquadramento territoriale su base ortofotografica (**allegato 142-149-162**). Allegavo, inoltre, le planimetrie catastali dei fabbricati (**allegato da n.36 a n.46**) e, quando disponibili, gli elaborati planimetrici (**allegato 123-124-125-151-158**). Solo per l'appartamento con soffitta in Rende (CS), Via Reggio Calabria, foglio 50, particella 53, sub.21 unito alla particella 804, sub.8, non reperivo la planimetria catastale in atti ma non provvedevo a redigerla in quanto non autorizzato data la necessità di operare su beni intestati anche a terzi estranei alla procedura. Collazionavo quindi congrua documen-



tazione fotografica dell'esterno e dell'interno di tutti gli immobili pignorati composta da 142 immagini a colori (**allegato 170**).

Quesito n.14

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

Si riporta integralmente di seguito il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, redatto anche a parte.

Nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria

Lotto 1 - Immobile n.1 - Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto/sottotetto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.21 e particella n.804, sub.8, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani catastali, rendita €560,36, Via Reggio Calabria n.15, piano 3-5. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. Superficie lorda 202,1 mq, superficie utile 157,0 mq, superficie balconi 9,8 mq, altezza utile 3,00 m, costituito da un ingresso, un corridoio, un ampio salone, due bagni, due camere da letto, una cucina, un soggiorno e tre balconi uno dei quali molto piccolo. E' dotato di tutti gli usuali impianti tecnologici compreso l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori e termoconvettori. Dispone di soffitta di pertinenza al piano quinto/sottotetto di superficie lorda 36,8 mq, superficie utile 31,5 mq, altezza massima 2,43 m, altezza minima 0,20 m. Immobile attualmente occupato dai debitori esecutati coniugi ===== e =====, dalla di loro figlia ===== e dalla figlia di quest'ultima minore =====. Immobile con abusi di difficile sanabilità con spesa in quota condominiale di €14.477,90 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione €1.990,00. **Valore del lotto €110.232,40 (euro centodiecimiladuecentotrentadue e centesimi quaranta)**. In buone condizioni di conservazione.

Lotto 2 - Immobile n.2 - Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.1, z.c.2, categoria C/2,



classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile con accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53, consiste in un piccolo fabbricato in muratura a piano terra di superficie lorda 17,0 mq, superficie utile 13,8 mq e altezza utile media 2,45 m. Ha la copertura in lamiera grecata su orditura di travi in ferro, pareti intonacate, pavimento in massetto di cemento, ampia porta di accesso in ferro a due ante con serratura a chiave. Dispone di impianto elettrico e idrico di carico e scarico. Attualmente è occupato dai proprietari degli appartamenti del fabbricato di cui la particella n.53 che lo utilizzano come locale tecnico con i serbatoi e le pompe della riserva idrica del fabbricato. Immobile con abusi di difficile sanabilità con spesa in quota di proprietà di €2.861,78 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €88,00. **Valore del lotto €100,00 (euro cento e centesimi zero).** In condizioni di conservazione ordinarie.

Lotto 3 - Immobile n.3 - Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €84,29, Via Reggio Calabria n.15, piano T. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un piccolo fabbricato in muratura a piano terra di superficie lorda 42,4 mq, superficie utile 33,7 mq e altezza utile 2,75 m. Ha la copertura in lamiera grecata su solaio in latero cemento, pareti e soffitto intonacate, pavimento in lastre di granito comune, porta di accesso in ferro a due ante con serratura a chiave e due finestre con telaio in alluminio e in ferro e con inferriata di sicurezza. All'interno è suddiviso in un ambiente cucina con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e in un ambiente dispensa con le pareti solo intonacate. Dispone di impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico e impianto gas con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Immobile occupato dall'esecutato e dagli altri proprietari, utilizzato come locale di servizio o come cucina rustica. Immobile con abusi di difficile sanabilità con spesa in quota di proprietà di €5.223,25 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €195,00. **Valore del lotto €1.083,75 (euro milleottantatre e centesimi settantacinque).** In discrete condizioni di conserva-



zione.

Lotto 4 - Immobile n.4 - Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.3, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €31,61, Via Reggio Calabria n.15, piano T. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un piccolo fabbricato in muratura a piano terra di superficie lorda 16,8 mq, superficie utile 12,5 mq e altezza utile 2,65 m. Ha la copertura in lamiera grecata su solaio in latero cemento, pareti e soffitto intonacate, pavimento in lastre di granito comune, porta di accesso in ferro ad anta singola con serratura a chiave e una finestra con telaio in ferro e con inferriata di sicurezza. All'interno è costituito da un unico ambiente. Dispone di impianto elettrico. Immobile occupato dall'esecutato e dagli altri proprietari che lo utilizzano come locale di deposito. Immobile con abusi di difficile sanabilità con spesa in quota di proprietà di €2.924,42 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €85,00. **Valore del lotto €100,00 (euro cento e centesimi zero)**. In discrete condizioni di conservazione.

Lotto 5 - Immobile n.5 - Proprietà per la quota di 36/90 (=====) di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita €231,37, Via Reggio Calabria n.15, piano T. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un locale accessorio di tipo rustico di superficie lorda 76,2 mq, superficie utile 62,9 mq e altezza utile variabile da 2,30 m a 2,50 m. E' costituito da un ambiente principale di altezza utile 2,50 m, un ingresso, un bagno con antibagno e un magazzino con accesso separato dall'esterno. Nel locale principale i pavimenti sono in lastre di marmo corrente, le pareti intonacate ma anche rivestite con perline di legno di abete o con piastrelle di ceramica in corrispondenza della cucina, le porte interne sono tamburato, i due portoni di accesso e la finestra in alluminio. Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle e pareti rivestite in



piastrelle di ceramica. Sono installati l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto di riscaldamento del tipo a ventilconvettore e la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. E' anche installato un caminetto di tipo tradizionale in mattoni refrattari con legnaia. Il magazzino adiacente con accesso separato dall'esterno ha altezza utile 2,30 m, pareti intonacate e dispone di due porte di accesso in ferro con serratura. Immobile occupato dall'esecutato e dagli altri proprietari come tavernetta rustica. Immobile con abusi sanabili a mezzo di definizione di pratica di condono edilizio già presentata con spesa in quota di proprietà di €.560,00 già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €.295,00. **Valore del lotto €.8.883,47 (euro ottomilaottocentoottantatre e centesimi quarantasette).** In discrete condizioni di conservazione.

Lotto 6 - Immobile n.6 - Piena proprietà di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.11, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita €.102,26, Via Reggio Calabria, piano T. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile è posto al piano terra del fabbricato maggiore in cemento armato a cinque piani presente sulla particella n.53. Ha accesso (carrabile) dalla porta sulla Via Reggio Calabria ma anche per il tramite di una porta interna con passaggio da magazzino di altra proprietà. Manca di separazione fisica con altro locale di altra proprietà. Ha superficie lorda 40,0 mq, superficie utile 32,8 mq e altezza utile 3,80 m. E' costituito da un ambiente principale sul lato della via Reggio Calabria, da due ambienti interni e da un piccolo servizio igienico. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, alcune con rivestimento in perline di legno di abete, altre con intonaco solo grezzo; i pavimenti sono in piastrelle di graniglia. Le porte interne sono in legno tamburato, quella di accesso sulla via Reggio Calabria in alluminio con serranda metallica. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico. L'immobile è occupato dall'esecutato che lo utilizza come magazzino di deposito. Immobile con abusi sanabili con spesa in quota di proprietà di €.4.924,90 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €.345,00. **Valore del lotto €.32.005,22 (euro trentaduemilacinque e centesimi ventidue).** In mediocri condizioni di conservazione.

Lotto 7 - Immobile n.7 - Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censita presso l'Agenzia del Territorio di



Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808, categoria area urbana, consistenza 488 mq, Via Reggio Calabria piano T e particella n.809, sub.4, consistenza 400 mq. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. Ha superficie di circa 650,0 mq escluso il sedime dei fabbricati che vi sorgono e rappresenta la corte informale di questi ultimi e di quelli che su di essa si affacciano; è recintata con rete, siepe e muretti e ha accesso dalla via Reggio Calabria mediante un cancello pedonale e uno carrabile motorizzato a due ante. La parte più prossima ai fabbricati è pavimentata con cemento, la parte rimanente è a verde con alberi ed erba. La striscia sul lato Sud-Ovest di questo lotto non è accessibile in quanto delimitata da recinzione in rete metallica e paletti. Lotto occupato dai proprietari dei fabbricati di cui questo immobile costituisce la corte che lo utilizzano per il passaggio e per l'accesso alle loro proprietà. La volumetria sottesa da questo suolo è utilizzabile per la sanatoria degli immobili abusivi presenti nel compendio di Via Reggio Calabria. Immobile senza abusi. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €.890,00. **Valore del lotto €.22.100,00 (euro ventiduemilacento e centesimi zero).**

Lotto 8 - Immobile n.8 - Proprietà per la quota di 2/4 (=====) di piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito non accatastato ad unico piano terra di superficie 12 mq circa e altro piccolo manufatto rudimentale (probabilmente ex porcilaia) edificati sulla particella di terreno n.809 del foglio n.50 del Comune di Rende. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. Il fabbricato maggiore ha superficie lorda 11,8 mq, superficie utile (stimata) 8,6 mq e altezza alla gronda 2,10 m. La copertura è in lastre di cemento amianto e i prospetti esterni sono intonacati. La porta di accesso è in ferro ed è dotata di serratura. E' presente l'impianto elettrico. E' occupato da ignoti. Immobile con abusi di difficile sanabilità con spesa in quota di proprietà di €.3.339,80 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €.85,00. **Valore del lotto €.100,00 (euro cento e centesimi zero).**

Lotto 9 - Immobile n.9-10 - Proprietà per la quota di 1/4 (=====) di terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq, reddito dominicale €.40,76, reddito agrario €.16,31 e particella n.1391, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq, reddito dominicale €.10,29 reddito agrario €.4,12. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona ap-



partata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. Questo lotto di terreno ha superficie 6.590 mq, è marginale all'Autostrada A2 del Mediterraneo, ha forma planimetrica triangolare allungata ed è occupato da vegetazione spontanea a basso fusto di tipo invasiva. Ha accesso dalla prosecuzione della Via Reggio Calabria. Secondo lo strumento urbanistico in vigore ricade in zona F1 – Zone per Servizi e Attrezzature – di cui 793 mq in area tutelata dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici. Il lotto, inoltre, essendo marginale all'autostrada, è soggetto al vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di larghezza 30,00 m estesa per tutta la lunghezza del confine con quell'infrastruttura. Immobile libero e privo di abusi. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €450,00. **Valore del lotto €27.443,10 (euro ventisette mila quattrocento quarantatre e centesimi dieci).**

Nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini

Lotto 10 - Immobile n.11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25

Proprietà per la quota di 18/72 (9/72 quota ===== e 9/72 quota =====) di complesso industriale costituito da capannoni, edifici per uso magazzino, ufficio e abitazione, locali tecnici e di servizio e terreni di pertinenza. Il complesso è ubicato nel centro abitato della frazione Roges del Comune di Rende, in posizione appartata ma centrale in quanto a pochissima distanza dal centro vitale della zona costituito dal Centro Commerciale "=====", dalla Via J.F. Kennedy e dalla Via Sant'Agostino che costituiscono vie di collegamento primarie. La zona è dotata di tutti i servizi e sottoservizi cittadini ed è servita da esercizi commerciali di ogni genere e tipo, studi professionali, uffici, ristoranti, bar, è percorsa oltre che dal trasporto pubblico locale anche dai mezzi di trasporto per i collegamenti extracittadini. Il lotto è recintato e dotato di due ampi accessi carrabili. Lotto libero. Ricade in parte in zona vincolata per rischio alluvione e per vincolo autostradale. Presenza di abusi sanabili con spesa in quota di proprietà di €13.860,36 più iva e oneri fiscali già detratta dal valore del lotto. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €12.400,00. **Valore del lotto €229.344,56 (euro duecentoventinove mila trecento quarantaquattro e centesimi cinquantasei).** In pessime condizioni di conservazione dovute allo stato di abbandono prolungato con rifiniture, accessori e impianti parzialmente asportati, vandalizzati o deteriorati. Si riporta di seguito la descrizione degli immobili che lo costituiscono.

Lotto 10 - Immobile n.11 - Capannone industriale in muratura (fabbricato C-D) nel Comune di Rende (CS9 alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.499, z.c. 2, categoria D/7, rendita €3.710,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T. Immobile costituito da due corpi di fabbrica con



superficie lorda 483,0 mq e altezza variabile da 2,78 m a 2,90 m. Pareti intonacate e tinteggiate, soffitti controsoffittati con pannelli, pavimenti in piastrelle. Infissi esterni in alluminio mancanti o rotti, infissi interni mancanti, porte esterne asportate. Sanitari rotti o asportati, controsoffitto caduto e pericolante, pareti coperte da graffiti, quadri elettrici, interruttori, fili elettrici mancanti. Copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Facciate invase da vegetazione spontanea, grondaie e scossaline cadute o pericolanti. In pessime condizioni di conservazione.

Lotto 10 - Immobile n.12 - Capannone industriale (fabbricato E) nel Comune di Rende (CS9 alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.500, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.4.340,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T. Superficie 457,5 mq, costituito da tre corpi: un capannone industriale per officina con struttura in cemento armato e copertura con travi in ferro ad arco e tiranti e manto in guaina bituminosa con rivestimento interno in pannelli isolanti di superficie lorda 403,2 mq e altezza 4,65 m alla trave e 7,50 m al colmo, ampi ingressi carrabili su due lati, buca per riparazione mezzi pesanti riempita di terra; il corpo uffici e servizi, ricadente nel corpo di fabbrica della particella n.499, di superficie lorda 45,7 mq, con struttura portante in muratura e copertura in lamiera su orditura di travi in acciaio; un piccolo locale tecnico in muratura di superficie lorda 8,0 mq e altezza utile 1,95 m con accesso dall'esterno. Pareti intonacate e tinteggiate, soffitti degli uffici controsoffittati, pavimenti in piastrelle di ceramica. Infissi esterni in alluminio, porte del capannone scorrevoli in ferro con finestre, infissi interni mancanti. In pessime condizioni di conservazione.

Lotto 10 - Immobile n.13 - Capannone industriale in muratura (fabbricato F-G) nel Comune di Rende (CS9 alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.501, sub.1, z.c. 2, categoria D/7, rendita €.4.770,00, Contrada Macchina di Bosco, piano T. L'immobile (fabbricato F) ha superficie lorda complessiva 812,6 mq ed è costituito da due corpi: un capannone industriale per officina con struttura in muratura e copertura con travi in ferro e manto in lamiera di superficie lorda 526,1 mq e altezza 4,04 m al controsoffitto in pannelli presente per tutta la struttura. Ha ingresso carrabile con porta in ferro e porta pedonale in alluminio con serranda scorrevole. E' presente un ufficio con due porte di accesso (mancanti) e due finestre interne. Ha servizi igienici alloggiati in altro corpo di fabbrica del capannone. Superiormente all'ufficio è presente un soppalco deposito privo di scala di accesso. E' presente un piccolo locale sotterraneo. Pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli sintetici, pavimenti in piastrelle, infissi esterni in ferro. Presenti tutti gli usuali impianti tecnologici e tre termoconvettori a gas con bruciatore a parete. Il corpo di fabbrica (fabbricato G) ha superficie lorda 286,5 mq e altezza utile 2,85 m in tutti gli ambienti a meno dei servizi igienici



dove è pari a 2,70 m. Ha struttura portante in muratura e copertura con manto in lamiera su orditura di travi in acciaio. E' suddiviso in cinque locali con accesso autonomo dall'esterno, un servizio igienico e un locale tecnico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è a vista, i pavimenti sono in piastrelle, gli infissi esterni con telaio in ferro e serranda metallica agli ingressi. Sono presenti gli impianti tecnologici elettrico e idrico di carico e scarico. Immobili in pessime condizioni con rifiniture, accessori e impianti mancanti, rotti o vandalizzati a seguito dell'abbandono prolungato, dei depredeamenti e delle devastazioni subite.

Lotto 10 - Immobile n.14 - Appartamento per civile abitazione (alloggio custode) (fabbricato H) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella 501, sub.2, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani catastali, rendita €.198,84, Contrada Macchina di Bosco piano T. Ha struttura portante in muratura e copertura a tetto con solaio in latero cemento, superficie lorda 102,5 mq e altezza utile 2,85 m. Costituito da un corridoio ingresso, un corridoio, una cucina, tre stanze e un bagno. Pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio (quasi tutti mancanti o rotti), portoncino asportato, radiatori in ferro dell'impianto di riscaldamento, caldaia distrutta. Porte interne in legno tamburato. Rivestimenti parzialmente mancanti, impianto elettrico parzialmente presente. Sanitari rotti vandalizzati e rotti. Tracce di umidità sulle pareti. Complessivamente in pessime condizioni di conservazione con rifiniture, accessori e impianti mancanti, rotti o vandalizzati a seguito dell'abbandono prolungato, dei depredeamenti e delle devastazioni subite.

Lotto 10 - Immobile n.15 - Capannone industriale (fabbricato N) nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, privo di titolo abilitativo, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio 51 del Comune di Rende, particella n.867, sub.2, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, superficie catastale totale 274,76 mq, Via Sandro Pertini snc, piano T. Immobile abusivo ma sanabile. Ha struttura portante mista in cemento armato e muratura e copertura in lamiera su travi di ferro. La superficie lorda è 82,3 mq, la superficie utile è 74,5 mq, l'altezza al colmo è 3,80 m, l'altezza all'imposta della falda è 3,30 m. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti intonacate con intonaco grezzo screpolato in alcuni punti per l'umidità, il manto di copertura in lamiera è a vista; è presente una finestra in alluminio e la porta di ingresso è in ferro del tipo scorrevole e carrabile. E' dotato di impianto elettrico depredata in parte. Alloggia ripiani in ferro smontati e altro materiale sparso. Complessivamente in mediocre stato di conservazione.

Lotto 10 - Immobile n.16 - Piccolo fabbricato ufficio (fabbricato A) nel Comune di Rende (CS), Via



Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 868, sub.2, z.c. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani catastali, superficie catastale totale 19 mq, rendita €383,47, Via Sandro Pertini snc, piano T. Ha struttura portante in muratura e copertura a solaio con manto in lamiera e all'interno è costituito da un unico ambiente più il bagno. Intonacato all'esterno e all'interno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Infissi esterni in alluminio; porta di ingresso asportata. Nel bagno i sanitari sono integri e anche la porta in legno tamburato. L'edificio si presenta sporco e invaso dalla vegetazione spontanea e dagli insetti a causa dello stato di abbandono in cui versa da tempo prolungato.

Lotto 10 - Immobile n.17 - Piccolo fabbricato in muratura (guardiola) (fabbricato B) privo di titolo abilitativo e non accatastato di superficie 10 mq circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3. Immobile abusivo ma sanabile. Ha superficie lorda 10,1 mq, superficie utile 6,6 mq e altezza media 2,90 m. La struttura portante è in muratura e la copertura è in lamiera su travi in ferro, porta di accesso in ferro e due finestre in alluminio. Pavimento in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, presente impianto elettrico. Immobile in pessime condizioni di conservazione a causa dell'umidità e delle infiltrazioni conseguenti allo stato di abbandono in cui versa.

Lotto 10 - Immobile n.18 - Piccolo fabbricato privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato I) di superficie lorda 29,3 mq e altezza media 2,85 m nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868. Immobile abusivo ma sanabile. Ha struttura portante in acciaio e chiusure e copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimento in battuto di cemento con fossa di raccolta liquidi priva di griglia, finestre prive di infissi e ingresso carrabile chiuso con porta scorrevole a due ante. Probabile locale di lavaggio o ingrassaggio e lubrificazione. In pessime condizioni di conservazione a causa dell'abbandono e della mancanza di manutenzione, sporco e invaso dalla vegetazione spontanea, con parti dell'impianto elettrico, di quello idrico e delle rifiniture asportate o danneggiate dai vandali.

Lotto 10 - Immobile n.19 - Piccolo fabbricato privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato L) di superficie lorda 8,7 mq circa e altezza 2,35 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868. Immobile abusivo ma sanabile. Ha struttura portante



in muratura e copertura in lamiera, intonacato all'esterno, suddiviso in due locali ciascuno con porte di accesso in ferro, dotato di impianto elettrico. Si presenta in pessime condizioni di conservazione e invaso dalla vegetazione spontanea.

Lotto 10 - Immobile n.20 - Piccolo fabbricato privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato M) di superficie lorda 18,2 mq circa e altezza utile media 2,40 m circa nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868. Immobile abusivo ma sanabile. Ha struttura portante in muratura e copertura in lamiera, intonacato all'esterno, suddiviso in tre locali ciascuno con porte di accesso in sbarre di ferro, dotato di impianto elettrico. Si presenta in pessime condizioni di conservazione e invaso dalla vegetazione spontanea.

Lotto 10 - Immobile n.21 - Piccolo fabbricato in ferro e lamiera privo di titolo abilitativo e non accatastato (fabbricato O) di superficie lorda 17,0 mq circa e altezza utile media 2,40 m, nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, edificato sulla particella di terreno censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.895. Immobile abusivo ma sanabile. Costituisce un box di servizio di fattura artigianale con struttura portante in ferro, chiusure e copertura in lamiera e basamento in cemento. E' costituito da un unico ambiente ed è dotato di due porte di accesso sui due lati opposti maggiori. Si presenta in pessime condizioni di conservazione, corroso e sporco.

Lotto 10 - Immobile n.22 - Terreno pavimentato a servizio dei capannoni in prossimità dell'ingresso del complesso industriale nel Comune di Rende (CS), Via Sandro Pertini, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.51, particella n.868, sub.3. Ampio spiazzo pavimentato con cemento industriale compreso tra i capannoni, la via Sandro Pertini e l'Autostrada A2 del Mediterraneo, di superficie 1.531 mq circa, costituito da una parte in pendenza prossima all'ingresso e una parte in piano in rispetto ai capannoni. E' recintato, dotato di due cancelli carrabili di tipo scorrevole e dotato di parapetti in metallo in corrispondenza dei dislivelli. Parzialmente invaso dalla vegetazione e da rifiuti di vario genere. Tale area esterna è dotata di impianto di illuminazione esterna realizzato mediante proiettori montati su palo o sui prospetti degli edifici.

Lotto 10 - Immobile n.23 - Terreno parzialmente pavimentato a servizio dei capannoni e in parte incolto nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella 895, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 13.861 mq, reddito dominicale €.71,59, reddito agrario €.28,63. Compreso tra i capannoni, l'Autostrada A2 del Mediterraneo e la Via Sant'Agostino, si presenta in-



vaso dalla vegetazione spontanea che nella parte non pavimentata rende i luoghi inaccessibili. E' recintato con rete metallica e nell'estremo Nord presenta un cancello in ferro con rete a due ante di fattura molto semplice. Sull'area è presente una baracca in lamiera chiusa, un container privo di porte, un castelletto a traliccio metallico. La parte prossima ai fabbricati è dotata di impianto di illuminazione esterno realizzato con proiettori montati su palo o sugli edifici.

Lotto 10 - Immobile n.24 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.904, qualità vigneto, classe 1, superficie 264 mq, reddito dominicale €.2,18, reddito agrario €.1,02. Piccola particella di terreno posta all'estremo Nord dell'area non pavimentata, adiacente all'Autostrada A2 del Mediterraneo, recintata con rete metallica e invasa dalla vegetazione spontanea.

Lotto 10 - Immobile n.25 - Terreno incolto nel Comune di Rende (CS) alla Via Sandro Pertini, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.51 del Comune di Rende, particella n.905, qualità vigneto, classe 1, superficie 746 mq, reddito dominicale €.6,16, reddito agrario €.2,89. Piccola particella di terreno posta all'estremo Nord dell'area non pavimentata, adiacente all'Autostrada A2 del Mediterraneo, recintata con rete metallica e invasa dalla vegetazione spontanea.

Nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) alla località Cozzo Ulivo

Lotto 11

Proprietà per la quota di 18/90 (9/90 ===== e 9/90 =====) di fondo agricolo di superficie 164.923 mq nel Comune di San Benedetto Ullano, località Cozzo Ulivo. Il lotto è libero prossimo alla Strada Provinciale, non è recintato ed è facilmente accessibile. I due fabbricati rurali censiti sono allo stato di rudere e rimangono solo porzioni delle mura esterne. Importo annuo della quota delle spese fisse di gestione e di manutenzione €.3.300,00. **Valore del lotto €.40.043,42 (euro quarantamilaquarantatre e centesimi quarantadue)**. Si riporta di seguito la descrizione sommaria degli immobili che lo costituiscono.

Lotto 11 - Immobile n.26 - Fabbricato rurale completamente diroccato, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale, superficie 280 mq. Immobile libero. Si raggiunge facilmente dalla strada provinciale n.100 da cui dista poche decine di metri a mezzo di un viottolo in terra battuta ed è posto sulla sommità di un piccolo rilievo collinare. Attualmente sopravvivono solo poche porzioni dei muri perimetrali in muratura di pietrame e niente altro. Sono presenti fabbricati di al-



tra proprietà in aderenza.

Lotto 11 - Immobile n.27 - Porzione di fabbricato rurale censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale. Immobile libero. Rappresenta una parte del fabbricato rurale del punto precedente e come esso è completamente diroccato con uniche superstiti porzioni dei muri perimetrali in muratura di pietrame e niente altro. Sono presenti fabbricati di altra proprietà in aderenza. Questo immobile vanta diritti sulla corte identificata dalle particelle n.90 e 91 del foglio n.7.

Lotto 11 - Immobile n.28 - Terreno agricolo censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 13.510 mq, reddito dominicale €.27,91, reddito agrario €.13,95. Immobile libero. Terreno in declivio posto sul versante Sud del rilievo collinare dei punti precedenti su cui sorge il fabbricato rurale, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

Lotto 11 - Immobile n.29 - Terreno agricolo censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 134.460 mq, reddito dominicale €.208,33, reddito agrario €.118,05. Immobile libero. Terreno incolto, ampio e aperto di fondo valle, semi pianeggiante, marginale al torrente Marri, occupato da prato e pochi alberi di alto e medio fusto.

Lotto 11 - Immobile n.30 - Terreno agricolo censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.61, qualità seminativo, classe 2, superficie 6.310 mq, reddito dominicale €.11,41, reddito agrario €.5,87. Immobile libero. Terreno posto all'estremo Sud della particella n.43, incolto, occupato da prato e marginale al torrente Marri.

Lotto 11 - Immobile n.31 - Terreno agricolo censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.79, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.550 mq, reddito dominicale €.0,92, reddito agrario €.0,26. Immobile libero. Terreno in declivio posto alla sommità del versante Sud del rilievo collinare su cui sorge il fabbricato rurale, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

Lotto 11 - Immobile n.32 - Terreno agricolo censito presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.80, qualità seminativo, classe 2, superficie 7.610 mq, reddito dominicale €.13,76, reddito agrario €.7,07. Immobile libero.



Terreno in declivio posto sulla prosecuzione verso Est del versante Sud del rilievo collinare dei punti precedenti, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

Quesito n.15

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

E' stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

4. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende e del Comune di San Benedetto Ullano, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore complessivo più probabile delle quote pignorate degli immobili è di **€.471.435,92 (euro quattrocentosettantunomilaquattrocentotrentacinque e centesimi novantadue)**. Tale valore complessivo discende dal valore dei lotti costituiti così riassunti.

Lotto 1 - Immobile n.1 - Piena proprietà di appartamento in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg.50, p.lla 53, sub.21 e p.lla 804, sub.8. Valore del lotto **€.110.232,40 (euro centodiecimiladuecentotrentadue e centesimi quaranta)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.1.990,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.14.477,90. Immobile occupato dai debitori eseguiti entrambi anziani e con problemi di deambulazione e dai loro familiari tra cui è presente un minore.

Lotto 2 - Immobile n.2 - Proprietà per la quota di 2/4 di magazzino in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg..50, p.lla 809, sub.1. Valore del lotto **€.100,00 (euro cento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.88,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.2.861,78. Immobile occupato dai debitori eseguiti e dagli altri comproprietari.



Lotto 3 - Immobile n.3 - Proprietà per la quota di 2/4 di magazzino in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg.50, p.lla 809, sub.2. Valore del lotto **€.1.083,75 (euro milleottantatre e centesimi settantacinque)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.195,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.5.223,25. Immobile occupato dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari.

Lotto 4 - Immobile n.4 - Proprietà per la quota di 2/4 di magazzino in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg.50, p.lla 809, sub.3. Valore del lotto **€.100,00 (euro cento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.85,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.2.924,42. Immobile occupato dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari.

Lotto 5 - Immobile n.5 - Proprietà per la quota di 36/90 di magazzino in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg.50, p.lla.53, sub.7. Valore del lotto **€.8.883,47 (euro ottomilaottocentoottantatre e centesimi quarantasette)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.295,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.560,00. Immobile occupato dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari.

Lotto 6 - Immobile n.6 - Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg.50, p.lla 53, sub.11. Valore del lotto **€.32.005,22 (euro trentaduemilacinque e centesimi ventidue)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.345,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.4.924,90. Immobile occupato dai debitori esecutati.

Lotto 7 - Immobile n.7 - Proprietà per la quota di 2/4 di area esterna (cortile) di superficie 650,0 mq circa in Rende (CS), Via Reggio Calabria, fg.50, p.lla 808 e particella 809, sub.4. Valore del lotto **€.22.100,00 (euro ventiduemilacento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.890,00. Lotto occupato dai proprietari dei fabbricati circostanti aventi diritto di passaggio.

Lotto 8 - Immobile n.8 - Proprietà per la quota di 2/4 di piccolo fabbricato non accatastato in Rende (CS), Via Reggio Calabria, edificato sulla particella 809 del foglio n.50. Valore del lotto **€.100,00 (euro cento e centesimi zero)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.85,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.3.339,80. Lotto occupato da ignoti.

Lotto 9 - Immobile n.9-10 - Proprietà per la quota di 1/4 su terreno in Rende (CS), Via Reggio Calabria, di superficie 6.590,0 mq, fg.50, p.lla 1390 e p.lla 1391. Valore del lotto **€.27.443,10 (euro ventisettemilaquattrocentoquarantatre e centesimi dieci)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.450,00. Lotto libero.

Lotto 10 - Immobile da n.11 a n.25 - Proprietà per la quota di 18/72 di complesso industriale in



Rende (CS), Via Sandro Pertini, fg.51, p.lla 499, 500, 501/1, 501/2, 867/2, 868/2, altri fabbricati non accatastati, terreni di pertinenza di superficie 16.402 mq. Valore del lotto **€.229.344,56 (euro duecentoventinovemilatrecentoquarantaquattro e centesimi cinquantasei)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.12.400,00. Costo sanatoria abusi (già detratta dal valore del lotto) €.13.860,36. Lotto libero.

Lotto 11 - Immobile da n.26 a n.32 - Proprietà per la quota di 18/90 di fondo agricolo di superficie 164.923 mq nel Comune di San Benedetto Ullano, località Cozzo Ulivo, fg.7, p.lla 35, 36/1, 38, 43, 61, 79, 80. Valore del lotto **€.40.043,42 (euro quarantamilaquarantatre e centesimi quarantadue)**. Quota annua di gestione e manutenzione €.3.300,00. Lotto libero.

Per il dettaglio dei valori qui riassunti si faccia riferimento a quanto riportato nei precedenti paragrafi e nelle tabelle riassuntive. Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 22.05.2021

il CTU

ing. Davide Brunetti

5. Elenco allegati

1. Decreto di nomina
2. Accettazione incarico
3. Pec trasmissione accettazione incarico
4. Ricevuta di controllo 2 accettazione incarico
5. Visura catastale censuaria
6. Mappa catastale Rende, foglio 50
7. Estratto di mappa catastale Rende, foglio 51
8. Estratto di mappa catastale San Benedetto Ullano, foglio 7
9. Per chiesta documenti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende
10. Ricevuta di consegna
11. Pec richiesta accesso atti Comune di Rende
12. Lettera di richiesta accesso atti Comune di Rende
13. Ricevuta di consegna
14. Pec richiesta accesso atti e certificato di destinazione urbanistica al Comune di San Benedetto Ullano
15. Ricevuta di consegna protocollo
16. Ricevuta di consegna Ufficio Tecnico
17. Lettera raccomandata AR di convocazione sopralluogo
18. Cartoline di ricevimento postale raccomandate AR ai debitori eseguiti
19. Pec di convocazione sopralluogo al creditore
20. Ricevuta di consegna



21. Pec di richiesta certificato destinazione urbanistica al Comune di Rende
22. Modello richiesta certificato destinazione urbanistica al Comune di Rende
23. Ricevuta di consegna
24. Richiesta SUE Rende certificato destinazione urbanistica
25. Ricevuta SUE Rende certificato destinazione urbanistica
26. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Rende
27. Pec da Comune di Rende trasmissione atti anagrafe
28. Certificato residenza =====
29. Certificato residenza =====
30. Stato di famiglia =====
31. Risultanza di matrimonio =====
32. Richiesta all'Ag. del Territorio visura planimetrica
33. Richiesta all'Ag. del Territorio visura planimetrica
34. Richiesta all'Ag. del Territorio visura planimetrica
35. Richiesta all'Ag. del Territorio visura planimetrica
36. Visura planimetrica Rende, fg.50, p.lla 53, sub.7
37. Visura planimetrica Rende, fg.50, p.lla 53, sub.11
38. Visura planimetrica Rende, fg.50, p.lla 809, sub.1
39. Visura planimetrica Rende, fg.50, p.lla 809, sub.2
40. Visura planimetrica Rende, fg.50, p.lla 809, sub.3
41. Visura planimetrica Rende, fg.51, p.lla 499
42. Visura planimetrica Rende, fg.51, p.lla 500
43. Visura planimetrica Rende, fg.51, p.lla 501, sub.1
44. Visura planimetrica Rende, fg.51, p.lla 501, sub.2
45. Visura planimetrica Rende, fg.51, p.lla 867, sub.2
46. Visura planimetrica Rende, fg.51, p.lla 868, sub.2
47. Autodichiarazione covid accesso Comune di Rende del 02.02.2021
48. Pec ai servizi demografici del Comune di Dipignano
49. Ricevuta di consegna protocollo
50. Ricevuta di consegna servizi demografici
51. Pec da Comune Dipignano trasmissione atto matrimonio eseguiti
52. Atto di matrimonio eseguiti
53. Mail a notaio Calvelli di richiesta atti fondo patrimoniale
54. Mail da notaio Calvelli con atto costituzione fondo patrimoniale
55. Mail da notaio Calvelli con atto di ampliamento fondo patrimoniale
56. Atto costituzione fondo patrimoniale
57. Atto di ampliamento fondo patrimoniale
58. Verbale di sopralluogo congiunto con la Custode del 09.02.2021
59. Pec richiesta ANAS
60. Ricevuta di consegna
61. Ispezione ipotecaria, elenco omonimi
62. Ispezione ipotecaria, elenco note
63. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 183795 1980
64. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 89703 1984
65. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 164990 1987
66. Ispezione ipotecaria, ISCR. REG. PART. 18304 1990
67. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 15701 1994
68. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 20199 1996
69. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 20200 1996
70. Ispezione ipotecaria, ISCR. REG. PART. 1924 1997



71. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 17842 1999
72. Ispezione ipotecaria, ISCR. REG. PART. 678 2010
73. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 18125 2012
74. Ispezione ipotecaria, ISCR. REG. PART. 854 2015
75. Ispezione ipotecaria, ISCR. REG. PART. 2607 2015
76. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 22297 2016
77. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 3721 2017
78. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 22725 2018
79. Ispezione ipotecaria, TRASCR. REG. PART. 6844 2020
80. Certificato di destinazione urbanistica Comune di San Benedetto Ullano
81. Verbale di sopralluogo in San Benedetto Ullano del 17.02.2021
82. Autodichiarazione covid accesso Comune di Rende del 23.02.2021
83. Pec trasmissione atti da Comune di Rende
84. Ricevuta trasmissione atti da Comune di Rende
85. Atto Notaio ===== del 16-09-1963
86. Deposito progetto fabbricato Rende via Reggio Calabria anno 1964
87. Relazione progetto costruzione fabbricato Rende via Reggio Calabria anno 1964
88. Disegni progetto costruzione fabbricato Rende via Reggio Calabria anno 1964
89. Certificato di agibilità fabbricato Rende via Reggio Calabria anno 1967
90. Concessione edilizia 115/1971 ampliamento fabbricato Rende via Reggio Calabria
91. Relazione progetto ampliamento fabbricato Rende via Reggio Calabria
92. Disegni progetto ampliamento fabbricato Rende via Reggio Calabria
93. Deposito Genio Civile progetto ampliamento fabbricato Rende via Reggio Calabria
94. Certificato di agibilità 1988 fabbricato Rende via Reggio Calabria
95. Condono edilizio 10063-1986 magazzino Rende Via Reggio Calabria fg.50, p.lla 53, sub.7
96. Dichiarazione su oggetto condono edilizio 10063-1986
97. Relazione tecnica condono edilizio 10063-1986
98. Tipo Mappale condono edilizio 10063-1986 Rende Via Reggio Calabria fg.50, p.lla 53
99. Richieste Comune Rende per condono edilizio Via Reggio Calabria fg.50, p.lla 53, sub.7
100. Planimetria catastale condono edilizio Via Reggio Calabria fg.50, p.lla 53, sub.7
101. Progetto ufficio Rende Via Sandro Pertini anno 1988
102. Progetto recinzione complesso industriale Rende via Pertini anno 1988
103. Concessione edilizia Comune Rende recinzione complesso industriale Rende via Pertini 1988
104. Pec da ANAS SPA del 24.02.2021
105. Lettera da ANAS SPA del 24.02.2021
106. Decreto prefettizio di esproprio
107. Piano particellare di esproprio
108. Quietanza deposito indennità esproprio
109. Pec convocazione sopralluogo del 05.03.2021
110. Ricevuta accettazione Custode
111. Ricevuta accettazione creditore avv. =====
112. Ricevuta ricezione debitore
113. Verbale di sopralluogo del 11.03.2021
114. Pec convocazione sopralluogo del 15.03.2021
115. Ricevuta accettazione Custode
116. Ricevuta accettazione creditore avv. =====
117. Ricevuta ricezione debitore
118. Verbale di sopralluogo del 16.03.2021
119. Autodichiarazione covid accesso Comune di Rende del 30.03.2021



120. Mail ad ing. ===== del Comune di Rende del 30.03.2021
121. Estratto di Mappa Catastale Rende foglio 50
122. Visura censuaria storica =====
123. Elaborato planimetrico Rende foglio 50, particella 804
124. Elaborato planimetrico Rende foglio 50, particella 809
125. Elaborato planimetrico Rende foglio 51, particella 501
126. Estratto di Mappa Catastale Rende foglio 51
127. Istanza all'Agazia del Territorio del 14.04.2021 per inserimento planimetria mancante
128. Risposta Agenzia del Territorio ad istanza del 14.04.2021
129. Pec invio istanza al G.E. del 15.04.2021
130. Istanza al G.E. del 15.04.2021
131. Ricevuta controllo automatico 2 istanza al G.E.
132. Visura catastale storica Rende foglio 50, p.IIa 53, sub.7
133. Istanza Agenzia del Territorio per ottenimento documento intestazione catastale
134. Pec invio istanza al G.E. del 05.05.2021
135. Istanza al G.E. del 05.05.2021
136. Ricevuta controllo automatico 2 istanza al G.E.
137. Certificazione notarile
138. Nota di deposito certificazione notarile
139. Trascrizione pignoramento immobiliare
140. Planimetria appartamento p.3 Rende Via Reggio Calabria, fg.50, p.IIa 53, sub.21
141. Soffitta p.5/sottotetto Rende Via Reggio Calabria, fg.50, p.IIa 53, sub.21
142. Stralcio ortofotografico Rende, Via Reggio Calabria
143. Planimetria magazzini Rende Via Reggio Calabria, fg.50, p.IIa 809, sub.1-2-3
144. Planimetria magazzino Rende Via Reggio Calabria, fg.50, p.IIa 53, sub.7
145. Planimetria magazzino Rende Via Reggio Calabria, fg.50, p.IIa 53, sub.11
146. Planimetria magazzino Rende Via Reggio Calabria, non accatastato edificato sulla p.IIa 804, sub.4
147. Planimetria immobili e confini Rende, Via Reggio Calabria, piano Terra, foglio 50
148. Planimetria immobili e confini Rende, Via Reggio Calabria, piano Terzo, foglio 50
149. Stralcio Ortofotografico Rende, Via Sandro Pertini
150. Planimetria immobili e confini Rende, Via Sandro Pertini, foglio 51
151. Elaborato planimetrico Rende, foglio 51, particella 499
152. Planimetria capannone C-D Rende Via Sandro Pertini, fg.51, p.IIa 499
153. Planimetria capannone E Rende Via Sandro Pertini, fg.51, p.IIa 500
154. Planimetria capannone F-G Rende Via Sandro Pertini, fg.51, p.IIa 501, sub.1
155. Planimetria appartamento H Rende Via Sandro Pertini, fg.51, p.IIa 501, sub.2
156. Planimetria fabbricato N Rende Via Sandro Pertini, fg.51, p.IIa 867, sub.2
157. Planimetria fabbricato A Rende Via Sandro Pertini, fg.51, p.IIa 868, sub.2 e fabbricati non accatastati B sulla particella 868 e O sulla particella 895.
158. Elaborato planimetrico Rende, foglio 51, particella 868
159. Planimetria fabbricato I-L-M Rende Via Sandro Pertini, non accatastati sulla p.IIa 895, fg.51
160. Stralcio mappa catastale San Benedetto Ullano, foglio 7
161. Estratto di mappa catastale San Benedetto Ullano, foglio 7
162. Stralcio Ortofotografico San Benedetto Ullano, località Cozzo Ulivo
163. Stralcio PRG Comune di Rende Via Reggio Calabria, foglio 50
164. Atto Compravendita notaio ===== di Cosenza del 09.11.1987
165. Verbale di sopralluogo del 17.05.2021
166. Atto pignoramento e notifica



- 167. Elenco dei subalterni Rende, foglio 50, particella 809
- 168. Verbale di sopralluogo della Custode del 11.03.2021
- 169. Stralcio PRG Comune di Rende Via Sandro Pertini, foglio 51
- 170. Documentazione fotografica con n.142 immagini a colori

