

**Eugenia Naccarato**  
architetto  
via Isonzo n°37 – 87100 COSENZA  
e-mail: [archimat03@libero.it](mailto:archimat03@libero.it) - tel. 0984790539

**Antonio Corrado**  
ingegnere  
via Turchia n°4 – 87036 RENDE  
e-mail: [adf.corrado@alice.it](mailto:adf.corrado@alice.it) - tel. 0984461557

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

**Procedura Esecutiva n°70/2000 R.E.**

**Procedura Esecutiva n°88/2001 R.E.**

*riunite in data 21.07.2009*

promossa da:

**ITALFONDIARIO S.p.A.**

contro il signor



**Volume 1:**

- **RELAZIONE DI PERIZIA**
- **ALLEGATI: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**

**G.E.: dott. Giuseppe Greco**

**I Consulenti**

**arch. Eugenia Naccarato**

**ing. Antonio Corrado**



## RELAZIONE DI PERIZIA

*Ill.mo Sig. G.E. Dott. Giuseppe Greco*  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Cosenza*

### ▪ Premessa

Con decreto del 21.07.2009, la S.V. ha disposto la riunione delle Procedure Esecutive Immobiliari n°70/2000 – promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – e n°88/2001 – promossa da Intesa Gestione Crediti S.p.A (ora ITALFONDIARIO S.p.A) – pendenti presso il Tribunale di Cosenza, entrambe contro il signor [REDACTED]

La S.V., inoltre, nel rilevare identità parziale tra i cespiti pignorati nelle due procedure, ha altresì disposto che l'esecuzione si svolgesse in un unico processo.

Pertanto, nell'udienza del 16.09.2009, ha confermato ai sottoscritti arch. Eugenia Naccarato - libero professionista con studio in Cosenza alla via Isonzo n°37 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al numero 857 – ed ing. Antonio Corrado – con studio in Rende, alla via Turchia n°4 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°2931 - precedentemente nominati individualmente nelle procedure 70/2000 ed 88/2001, rispettivamente in data 09.12.2008 e 24.02.2009 - l'incarico di procedere congiuntamente quali *Esperti Stimatori* nella Procedura Esecutiva in argomento.

Il mandato affidatoci è articolato nei seguenti quesiti:

1. *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi topografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*
  - a) *ubicazione;*
  - b) *caratteri generali e tipologici;*
  - c) *estensione;*
  - d) *identificazione catastale;*
  - e) *confini;*
  - f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
  - g) *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
  - h) *situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*
2. *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
3. *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della*

*documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*

4. *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
5. *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
7. *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
  - a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
  - b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Inoltre, la S.V., - autorizzandoci ad estrarre copia della documentazione in atti e ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti formulati e rassegnare completa relazione di stima - ha disposto che i sottoscritti, terminata la relazione, provvedano "ai sensi del terzo comma dell'art.173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile".

Per l'espletamento dell'incarico, piuttosto articolato e complesso, relativo - come di seguito esposto - a numerosi immobili, la S.V. ha inizialmente concesso il termine di sessanta giorni dal conferimento dello stesso, successivamente prorogati, su richiesta dei sottoscritti, in considerazione dei tempi di risposta alle istanze sottoposte agli Enti Locali per il rilascio delle attestazioni urbanistiche.

Nel corso delle operazioni peritali, i sottoscritti tecnici estimatori hanno provveduto - in data 03.06.2010 - a depositare presso gli Uffici della Cancelleria EE.II. una relazione di sintesi, al fine di aggiornare la S.V. circa lo stato delle procedure e le risultanze delle verifiche effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente, la S.V. ha convocato i sottoscritti arch. Eugenia Naccarato ed ing. Antonio Corrado, all'udienza del 10.01.2012, stabilendo di procedere con la stima - come si dirà più avanti - degli immobili ad oggi "univocamente" individuati nell'atto di pignoramento, fino al termine del 30.06.2012, indicato dai sottoscritti nella comunicazione al G.E. del 03.05.2012 per la consegna dell'elaborato peritale.

Pertanto, in merito al mandato conferito, i sottoscritti relazionano quanto segue.

#### ▪ **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

A norma dell'art.173 bis C.P.C., si è preliminarmente controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C., verificando, ad una prima analisi, che gli stessi risultavano formalmente completi sia dei Certificati storici catastali, sia dei Certificati inerenti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative agli

immobili pignorati. I predetti certificati risultavano però non aggiornati alla data del conferimento dell'incarico.

In particolare, in riferimento alla situazione successiva alla riunione delle procedure, gli immobili che risultavano dalla Nota di Trascrizione n°11093 Registro Generale del 06.06.2000 e dalla Nota di Trascrizione n°10637 del 29.06.2001 - con esclusione di quelli per i quali è stata acquisita, in istruttoria, ordinanza di estinzione della procedura (*allegato 1, riportato nella pagina seguente*) - erano quelli riportati nella tabella di seguito allegata (*allegato 2, di seguito riportato*), distinti per dati catastali e destinazioni d'uso.



ELENCO BENI ESTINZIONE PROCEDURA

Comune	Foglio	Particella	Sub	Procedura e data estinzione		Estinzione nella procedura unificata	
				n. 70/2000	n. 88/2001 (del 23.5.01)	SI/NO	
Rende	Terreno	13	256		10-gen-05	12-gen-05	SI
Rende	Terreno	22	224		20-apr-04	26-mar-04	SI
Rende	Terreno	22	177		20-lug-04	19-mar-05	SI
Acquappesa	Terreno	24	225		04-apr-05	04-apr-05	SI
Rende	Magazzini	52	106	32, 33, 34	NON sono presenti nella procedura	08-lug-05	SI
Rende	Lastrico solare	52	106	20	11-lug-05	08-lug-05	SI
Rende	Terreno	13	16, 21, 22, 23, 26, 225, 228, 230, 232, 236, 239, 240, 241, 242, 244, 246, 248, 250, 253, 255, 183, 185, 187 (Part. 183, 185, 187 fanno parte del foglio 22)		part. 230, 242 sono PRESENTI nella procedura - part. 241 NON presente nella procedura (70/2000)	25-nov-05	Part. 230 e 242 NO
Rende	Terreno	13	16, 21, 22, 23, 26, 225, 228, 232, 236, 239, 240, 244, 246, 248, 250, 253, 255, 256		30-nov-05		Part. 241 SI
Rende	Terreno	22	183, 185, 187				
Carolei	NCEU	1	540	9, 10	21-lug-04	NON presenti nella procedura	SI
Carolei	NCEU	1	538	27, 37	21-lug-04		
Cosenza	Abitazione	12	83	78	24-ott-05	presenti nella procedura	NO
Pedace		24	27		24-ott-05	presenti nella procedura	NO
Carolei	NCEU	1	535	11, 12	03-apr-07	NON presenti nella procedura	SI
Carolei	NCEU	1	534	15, 18			
<b>Procedura unificata dal 16-sett-09</b>							
Cosenza	Abitaz	12	83	90	sospensione procedura 1-feb-2010		
Cosenza	Abitaz	12	83	91	sospensione procedura 1-feb-2010		
Cosenza	Abitaz	12	83	78	sospensione procedura 1-feb-2010		
Pedace	Fabbricato rurale	24	27		sospensione procedura 1-feb-2010		

## ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Allegato 2

Dati riportati nel pignoramento							VISURA IPOTECARIA						
							TRASCRIZIONI A FAVORE						
Località	Tipologia Catastale	Foglio catastale	Particella	Sub	Categoria	Note	Formalità	Data Trascrizione	Titolo	Notaio	del	Proprietario	
Cosenza	vie dei Mille	Negoziò	7	922	4	C/1 Presente come terreno nella procedura 70/2000	Utilizzato come magazzino. In data 18-ottobre-2000 [redacted] ha concesso mediante scrittura privata in comodato precario il locale ai sigg. I [redacted]					[redacted]	
Cosenza	vie dei Mille	Negoziò	7	922	5	C/1 Presente come terreno nella procedura 70/2000	Utilizzato come magazzino. In data 18-ottobre-2000 [redacted] ha concesso mediante scrittura privata in comodato precario il [redacted] to					[redacted]	
Cosenza	vie dei Mille	Magazzino	7	922	8	C/2 Presente come terreno nella procedura 70/2000	In data 9-aprile-2000 [redacted] ha concesso mediante scrittura privata in [redacted]					[redacted]	
Cosenza	vie dei Mille	Lastico solare	7	922	6		Non presente nella procedura 88/2001 ma presente come terreno nella procedura 70/2000	Fabbricato costruito di [redacted]				[redacted] i	
Cosenza	via Santoro 15	Abitazione	12	83	92	A/3		20771	1-apr-63	Compravendita (con scheda)	Posteraro	15-mar-63	[redacted]
Cosenza	via Napoli	Terreno	15	487	3500 mq		Acquisto del 1962 - 3500 mq	66 - 46521	3-gen-62 - 9-dic-82	Compravendita - Esproprio	Goffredo - Decreto Prefettura	2-gen-62 - 10-nov-82	[redacted] a
Cosenza	Monte Chiaro	Terreno	28	22-23-24-30			Nel pignoramento indicate come beni per 1/6 della proprietà	52927	14-gen-65	Compravendita	Stancati	23-dic-64	[redacted]
								62287	30-giu-65	Compravendita	Stancati	05-giu-65	[redacted]
								23775	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	[redacted]
Cosenza	Muio Inferiore	Terreno	6	65-123-124 - 1			Particella 1, riportata nell'atto di pignoramento, mai acquistata da [redacted] riportata come bene per 1/6 della proprietà	67314	25-gen-74	Compravendita	Ripoli	30-dic-73	[redacted]
		Terreno	11	1-2-83-84				23775	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	[redacted]
Cosenza		terreno	6	349			Dal 1999 di proprietà del Comune di Cosenza, particella soppressa dal 2001	23775	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	[redacted]
Cosenza		terreno	7	493 - 494			I terreni sono diventati Enti urbani con tipo municipale del 1974, in atti catastali dal 2006	31705	4-lug-72	Compravendita - Terreno	Stancati	22-giu-72	[redacted]
							Le particelle pignorate come terreni in realtà erano due fabbricati, ubicati a Cosenza in via Lario, composti da 14 unità immobiliari, in caso intestate a terzi - Venute prima del pignoramento						[redacted]

## ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Allegato 2

Dati riportati nel pignoramento						TRASCRIZIONI A FAVORE								
Località	Tipologia Catastale	Foglio catastale	Particella	Sub	Categoria	Note	Formalità	Data Trascrizione	Titolo	Notaio	del	Proprietario		
Cosenza	terreno	7	153 - 314 - 315			Particelle soppresse dal 02.10.2003, con mappale del 07.05.1992, in atti catastali dal 2003, hanno originato gli immobili di via dei Mille F. 7 P. 922 sub 4, 5, 8 e 6	89320	21-lug-84	Compravendita	Scornajenghi	22-giu-84	[REDACTED]		
							101272	4-gen-85	Compravendita	Lanzillotti	04-dic-84			
Rende	Quattromiglia	Abitazione	31	516	12	Venduta a [REDACTED] con atto del 13.11.99 notaio Scornajenghi, trascritto al n. 20555 il 19-nov-96								
Rende	Quattromiglia	(Mansarda)	31	516	13	[REDACTED] proprietario per aver costruito il fabbricato su un terreno acquistato riportato al foglio 31 part 178 (ex 7/e) - I sub. 13, 14 e 15 sono stati soppressi nel 1999 (in data antecedente al pignoramento), hanno generato i sub 33 e 34	All'atto del pignoramento non era di proprietà di [REDACTED]	20626	5-gen-72	Compravendita - Terreno (poi costruito il fabbricato) Foglio 31 part 178 (ex 7/e)	Stancati	10-dic-71	[REDACTED]	
Rende	Quattromiglia	(Mansarda)	31	516	14		In caso il sub. 34 è identificato come Abitazione, il sub. 33 è stato trasformato in abitazione. Entrambi i sub. 33 e 34, in data 18-giugno-2006 [REDACTED] privata sono stati ceduti [REDACTED] in comodato d'uso [REDACTED] sub. 33 è stato venduto [REDACTED] con atto notaio Calvelli del 16-dic-99 trascr. 19503 del 23-dic-99 e successiva rettifiche trascr. 3003 del 19-feb-2002							
Rende	Quattromiglia	(Mansarda)	31	516	15									
Rende	via Valle del Neto	Appartamento	52	106	8	Donazione in favore di [REDACTED] notaio Scornajenghi del 6-mag-98, trascr. N. 5712 del 16-apr-99	L'unità immobiliare all'atto del pignoramento non era di proprietà di [REDACTED]							
Rende	via Valle del Neto	Lastrico solare (Non è un lastrico solare)	52	106	22	Il sub. 22 è stato soppresso nel 2007 (in data successiva al pignoramento), ha originato i sub 40 e 41, entrambi intestati a [REDACTED].	I sub 40 e 41 in realtà sono stati unificati in unico magazzino	43486	18-gen-73	Compravendita - Terreno	Mancini	30-dic-72	[REDACTED]	
							[REDACTED] Ernesto hanno acquistato [REDACTED] divisione del 25-11-1999 [REDACTED] la piena proprietà	22850	26-nov-94	Divisione - Estere urbano	Scornajenghi	18-nov-94		
Rende	via Valle del Neto	Magazzino	52	106	36	C/2	L'unità immobiliare non si riesce ad identificare sul posto - Intercapedine ?? Non comunicabile II	Con fatto di rettifiche trascr. N. 1796 del 1-feb-99 notaio Scornajenghi del 19-gen-99 [REDACTED] la piena proprietà	43486	18-gen-73	Compravendita - Terreno	Mancini	30-dic-72	[REDACTED]
Rende	Terreno	13	48 - 49			In data antecedente al pignoramento le part. 48 e 49 erano state frazionate e parzialmente vendute da [REDACTED] con atto del 7.3.95. Entrambe interamente soppresse dal 1995, hanno generato nuovo particelle (Estere Urbano con due Tipi Mappali del 25-lug-07 e del 30-lug-07 e variazione geometrica del 10-dic-97).		144023	16-gen-78	Compravendita	Scornajenghi	17-dic-77	[REDACTED]	
								24235	21-dic-94	Divisione	Scornajenghi	23-nov-94		
Rende	terreno	13	230				In data successiva al pignoramento le particelle sono state intestate a terzi (CO.GE.L S.r.l.) atto del 7-feb-2006 notaio Scornajenghi trascr. 17-feb-06 n. 3948. Particelle escluse solo nella procedura 88/2001	144023	16-gen-78	Compravendita	Scornajenghi	17-dic-77	[REDACTED]	
Rende	terreno	13	242			Particella derivata da un frazionamento del 1993 in atti dal 2000		24235	21-dic-94	Divisione	Scornajenghi	23-nov-94	[REDACTED]	

## ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Allegato 2

Dati riportati nel pignoramento						TRASCRIZIONI A FAVORE							
Località	Tipologia Catastale	Foglio catastale	Particella	Sub	Categoria	Note	Formalità	Data Trascrizione	Titolo	Notaio	del	Proprietario	
Rende	Terreno	22	49-160-163-167-168-226			La part. 167 non è mai stata acquistata. La part. 226 non è di proprietà di [redacted] è stata venduta con atto del 17.1.93, antecedente al pignoramento.	24235	21-dic-94	Divisione	Scornajenghi	23-nov-94	[redacted]	
Rende	terreno	31	7/C			Non è univoca l'indicazione della particella 7/c. Tale denominazione si riferisce ad una assegnazione provvisoria di porzione a seguito di un frazionamento; fa riferimento a dei passaggi intermedi antecedenti al pignoramento							
Rende	terreno	31	146			La part. 146, per risultando dalle visure catastali non è riportata in mappa	CEDUTA GRATUITAMENTE AL COMUNE - RIPORTATO NELL'ACQUISTO DEL 11-3-1986	125155	11-feb-86	Compravendita	Gisonna	27-gen-86	[redacted]
Carolei	terreno	1	19 - 274			Part. 274 atto d'obbligo nei confronti del comune di Carolei trasc. N. 22718 del 24-nov-94		14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	[redacted]
Carolei	terreno	1	275			Part. 275 atto d'obbligo nei confronti del comune di Carolei trasc. N. 22718 del 24-nov-94		12747	21-giu-93	Compravendita	Scornajenghi	26-mag-93	[redacted]
Carolei	terreno	1	16 - 302 - 308 - 311			Tutte le particelle sono state soppresse con frazionamento e tipo mappale del 1993 (in data antecedente il pignoramento), hanno originato le particelle: 538, 539, 540, 541, Enti Urban	Attualmente in catasto risultano 25 unità immobiliari, tra appartamenti e box auto. Part. 16, 302, 308, 311 atto d'obbligo nei confronti del comune di Carolei trasc. N. 22718 del 24-nov-94	14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	[redacted]
Carolei	Vadue	Terreno	1	334				14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	[redacted]
Carolei	Vadue	Terreno	1	18-333				176324	26-set-79	Compravendita	Pantano	03-set-79	[redacted]
								23755	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	[redacted]
Carolei	terreno	1	331			Part. 331 atto d'obbligo nei confronti del comune di Carolei trasc. N. 22718 del 24-nov-94		14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	[redacted]

## ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Allegato 2

Dati riportati nel pignoramento							TRASCRIZIONI A FAVORE						
Località	Tipologia Catastale	Foglio catastale	Particella	Sub	Categoria	Note	Formalità	Data Trascrizione	Titolo	Notaio	del	Proprietario	
Carolei	Terreno	1	509 - 511			Le particelle 509 e 511 sono inesistenti in catasto	16760	25-ago-93	Permuta	Scornajenghi	29-lug-93		
Carolei	Terreno	1	303			Tutte le particelle sono state soppresse con frazionamento e tipo mappale del 1993 (in data antecedente il pignoramento), hanno originato le particelle: 534, 535 e 536, Enti Urbani	7328	24-apr-81	Compravendita	Mancini	17-apr-81		
Carolei	Terreni	1	240				14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91		
Pedace	Ripatuno di Loricca	Terreno con fabbricato	24	220			131505	6-giu-86	Compravendita	Scornajenghi	16-mag-86		
S. Lucido	via Lungomare 62	Abitazione	13	98	1	A/2	Acquisto del terreno e successiva costruzione del fabbricato	140464	4-set-69	Compravendita	Zupi	23-ago-69	
S. Lucido	via Lungomare 62	Abitazione	13	98	3	A/2		22850	26-nov-94	Divisione	Scornajenghi	18-nov-94	
Acquappesa	Ponte Bagni	Terreno	24	151		La part. 151 è stata soppressa nel 1992, ha originato dopo successivi passaggi le part. 582 e 583 - Enti Urbani - Altre part. derivate dalla 151 (869, 870 e 871) sono state vendute da [redacted]; atto del 6-apr-2005 notaio Molinari trascr. del 16-apr-05 n. 7633	Attualmente in catasto risultano 62 unità immobiliari	86841	15-gen-75	Compravendita	Mancini	23-dic-74	

In riferimento ai cespiti riportati negli atti di pignoramento ed elencati nell'allegato 2 - contenente note alle quali si rimanda - acquisite le visure storiche catastali in corso di procedura e dalla consultazione degli atti di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue:

- l'immobile individuato nel Catasto Terreni di Cosenza, al foglio 6 particella 1, non risulta di proprietà dell'esecutato, né dallo stesso mai acquistato;
- l'immobile identificato nel Catasto Terreni di Cosenza, al foglio 6 particella 349, risulta ceduto in favore del Comune di Cosenza, per atto del 21.05.1999, Notaio Scornajenghi, trascritto il 24.05.1999 al n° 7699. La particella risulta soppressa dal 2000;
- gli immobili identificati nel Catasto Terreni di Cosenza, al foglio 7 particelle 493 e 494, hanno mutato destinazione catastale, diventando Enti Urbani, con mappale e conseguente variazione del 1974. Attualmente gli stessi individuano due fabbricati residenziali, ubicati in via Lazio, composti da 14 unità immobiliari, di proprietà di terzi, in forza di atti di compravendita intervenuti precedentemente al pignoramento;
- gli immobili identificati nel Catasto Terreni di Cosenza, al foglio 7 particelle 153, 314 e 315, risultano soppressi dal 2003, in seguito al deposito di mappale del 07.05.1992, in atti catastali dal 2003. Gli stessi attualmente individuano gli immobili - anch'essi puntualmente indicati nell'atto di pignoramento - identificati con la particella 922, sub 4, 5 ed 8, ubicati in via dei Mille a Cosenza;
- l'immobile identificato nel Catasto Terreni di Cosenza, al foglio 15 particella 487, risulta interessato da esproprio con Decreto della Prefettura di Cosenza emesso in data 09.12.1982, seppur ad oggi catastalmente intestato all'esecutato;
- l'immobile identificato nel Catasto Urbano di Rende, al foglio 31 particella 516 sub 12, risulta trasferito in seguito ad atto di compravendita del 13.11.1996, Notaio Scornajenghi, trascritto il 19.11.1996 al n°20555, in data antecedente al pignoramento;
- gli immobili identificati nel Catasto Urbano di Rende, al foglio 31 particella 516 sub 13, 14 e 15 - facenti parte di un fabbricato realizzato dallo stesso signor ██████████ su un lotto identificato al foglio 31 particella 178 (ex 7/e), anch'esso indicato nel pignoramento - risultano tutti soppressi dal 1999, ed attualmente identificati con i sub 33 e 34, rispettivamente destinati a locale di deposito ed abitazione, quest'ultima alienata in data 16.12.1999 per atto di compravendita Notaio Calvelli, trascritto in data 23.12.1999 al n°19503, in data antecedente al pignoramento;
- l'immobile identificato nel Catasto Urbano di Rende, al foglio 52 particella 106 sub 8, risulta trasferito per effetto di atto di donazione del 06.05.1998 (in data antecedente al pignoramento), Notaio Scornajenghi, trascritto il 16.04.1999 al n° 5712;
- l'immobile identificato nel Catasto Urbano di Rende, al foglio 52 particella 106 sub 22 risulta attualmente identificato con i sub 40 e 41, di proprietà del signor ██████████
- l'immobile identificato nel Catasto Urbano di Rende, al foglio 52 particella 106 sub 36, con destinazione locale di sgombero e di superficie pari a 2 mq, è risultato non individuabile in loco, e pertanto - considerata la consistenza - si ritiene lo stesso non commercializzabile;



- gli immobili identificati nel Catasto Terreni di Rende, al foglio 13 particelle 48 e 49, risultano soppresse dal 1995; le stesse – frazionate e parzialmente alienate in data 07.03.1995 - hanno dato origine a nuove particelle catastali identificate quali Enti urbani, con mappali del 25.07.2007 e 30.07.2007;
- l'immobile identificato nel Catasto Terreni di Rende, al foglio 22 particella 49, risulta mai appartenuto all'esecutato;
- l'immobile identificato nel Catasto Terreni di Rende, al foglio 22 particella 226, risulta alienata in data 17.01.1995, in data antecedente al pignoramento;
- in riferimento all'immobile individuato nell'atto di pignoramento al foglio 31 particella 7/C del Catasto Terreni di Rende, lo stesso non ha identificazione univoca, ossia è identificato con attribuzione catastale provvisoria a seguito di frazionamento; dalla consultazione dei Registri Catastali è emerso che tali frazionamenti sono stati eseguiti in epoca anteriore al pignoramento;
- l'immobile identificato nel Catasto Terreni di Rende, al foglio 31 particella 46, risulta ceduto a titolo gratuito al Comune di Rende in data 11.02.1986, in data antecedente al pignoramento;
- gli immobili identificati nel Catasto Terreni di Carolei ,al foglio 1 particelle 16 – 302 – 308 – 311 risultano soppresse dal 1993; le stesse particelle, a seguito della soppressione, risultano attualmente identificate con le particelle 538, 539, 540, 541, tutte Enti Urbani. Attualmente in catasto risultano 25 unità immobiliari, con diversa destinazione d'uso;
- gli immobili identificati nel Catasto Terreni di Carolei ,al foglio 1 particelle 509 e 511 risultano inesistenti; le stesse particelle, a seguito della soppressione, risultano attualmente identificate con le particelle 538, 539, 540, 541, tutte Enti Urbani;
- gli immobili identificati nel Catasto Terreni di Carolei ,al foglio 1 particelle 303 e 240 risultano soppresse con frazionamento e tipo mappale del 1993; le stesse particelle, a seguito della soppressione, risultano attualmente identificate con le particelle 534, 535 e 536, tutte Enti Urbani. Attualmente in catasto risultano 12 unità immobiliari con diversa destinazione d'uso;
- l'immobile identificato nel Catasto Terreni di Acquappesa al foglio 24 particella 151, risulta soppressa dal 1992. La stessa particella ha dato origine alle particelle 582 e 583 ed alle particelle 869, 870 ed 871, tutte attualmente Enti Urbani, con fabbricati composti da più unità immobiliari, su di esse insistenti.

Come è evidente, molti di questi immobili, soprattutto i terreni, hanno, nel corso degli anni, variato destinazione d'uso ed identificazione catastale. Tali variazioni risultavano avvenute in buona parte in epoca anteriore al pignoramento, ma - in alcuni casi - per la successiva "meccanizzazione" dei registri catastali, non riscontrabili a quella data.

Tale circostanza ha trovato puntuale riscontro nel corso dei sopralluoghi tecnici effettuati presso gli immobili oggetto di stima (*vedi allegato n°11 - Verbali di Sopralluogo*). Infatti molti terreni sono stati interessati dall'edificazione di fabbricati civili, successivamente frazionati in abitazioni, magazzini e superfici accessorie, spesso alienati in data anteriore al pignoramento.

Si è constatata, pertanto, la non univoca e/o aggiornata identificazione catastale di una cospicua parte dei beni pignorati - sopra indicati - mentre al contempo si provvedeva, previa convocazione delle parti, ad effettuare i sopralluoghi tecnici, al fine di visionare gli immobili e prendere nota degli elementi utili all'espletamento della consulenza.

L'esito della verifica è stato esposto al G.E., dott. Giuseppe Greco, nelle memorie depositate in Cancelleria Esecuzioni in data 03.06.2010, della quale si è dato atto nell'udienza del 10.01.2012.

Nelle suddette memorie - alle quali si rimanda - è stata brevemente descritta la situazione complessiva dei cespiti, con riferimento alle ricerche catastali, ipotecarie ed urbanistiche.

Successivamente, i sottoscritti estimatori sono stati convocati, come detto, nell'udienza del 10.01.2012, nel corso della quale la S.V., nel delineare l'incarico affidatoci, ha stabilito di procedere nella stima solo degli immobili "univocamente" determinati nell'atto di pignoramento.

Pertanto, sulla base di quanto sopra riportato e per come indicato in sede d'udienza, gli immobili per i quali di seguito si relazionerà, risultano essere quelli elencati nell'*Allegato n° 3* - di seguito riportato - nel quale sono indicate le formalità.

**ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO  
UNIVOCAMENTE INDIVIDUATI  
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Allegato 3

Dati riportati nel pignoramento							TRASCRIPTIONI A FAVORE					
Località		Tipologia Catastale	Foglio catastale	Particella	Sub	Categoria	Formalità	Data Trascrizione	Titolo	Nataio	del	Proprietario
Cosenza	via dei Mille	Negozio	7	922	4	C/1						
Cosenza	via dei Mille	Negozio	7	922	5	C/1						
Cosenza	via dei Mille	Magazzino	7	922	8	C/2						
Cosenza	via Santoro 15	Abitazione	12	83	92	A/3	20771	1-apr-63	Compravendita	Posteruoro	15-mar-63	
Cosenza	via Napoli	Terreno	15	487	3500 mq		66 - 46521	3-gen-62 - 9 dic-82	Compravendita - Escaprio	Goffredo Decreto Prefettura	2-gen-62 - 10-nov-82	
Cosenza	Monte Chirico	Terreno	28	22-23-24-30			52927	14-gen-65	Compravendita	Stancati	23-dic-64	
							62287	30-giu-65	Compravendita	Stancati	05-giu-65	
							23775	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	
Cosenza	Muio Inferiore	Terreno	6	65-123-124			67314	25-gen-74	Compravendita	Ripoli	30-dic-73	
		Terreno	11	1-2-83-84			23775	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	
Rende	Quattromiglia	(Mansarda)	31	516	13							
Rende	Quattromiglia	(Mansarda)	31	516	14							
Rende	Quattromiglia	(Mansarda)	31	516	15							
Rende	via Valle del Neto	Lastrico solare (Non è un lastrico solare)	52	106	22		43486	18-gen-73	Compravendita - Terreno	Mancini	30-dic-72	
							22850	26-nov-94	Divisione - Ente urbano	Scornajenghi	18-nov-94	
Rende		terreno	13	230			144023	16-gen-78	Compravendita	Scornajenghi	17-dic-77	
Rende		terreno	13	242			24235	21-dic-94	Divisione	Scornajenghi	23-nov-94	
Rende		Terreno	22	160-163-167-168			144023	16-gen-78	Compravendita	Scornajenghi	17-dic-77	
							24235	21-dic-94	Divisione	Scornajenghi	23-nov-94	
Carolei		terreno	1	19 - 274			14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	
Carolei		terreno	1	275			12747	21-giu-93	Compravendita	Scornajenghi	26-mag-93	

**ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO  
UNIVOCAMENTE INDIVIDUATI  
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*Allegato 3*

Dati riportati nel pignoramento							TRASCRIZIONI A FAVORE					
Località		Tipologia Catastale	Foglio catastale	Particella	Sub	Categoria	Formalità	Data Trascrizione	Titolo	Notaio	del	Proprietario
Carolei	Vadob	Terreno	1	334			14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	[REDACTED]
Carolei	Vadob	Terreno	1	18-333			176324	26-set-79	Compravendita	Pantano	03-set-79	[REDACTED]
							23755	14-dic-94	Cessione	Scornajenghi	18-nov-94	
Carolei		terreno	1	331			14971	27-ago-91	Compravendita	Scornajenghi	05-ago-91	[REDACTED]
Pedace	Righitano di Lorica	Terreno con fabbricato	24	27-220			131505	6-giu-86	Compravendita	Scornajenghi	16-mag-86	[REDACTED]
S. Lucido	via Lungomare 62	Abitazione	13	98	1	A/2	140464	4-set-69	Compravendita	Zupi	23-ago-69	[REDACTED]
S. Lucido	via Lungomare 62	Abitazione	13	98	3	A/2	22850	26-nov-94	Divisione	Scornajenghi	18-nov-94	[REDACTED]

## Organizzazione dell'elaborato – criteri di valutazione



Al fine di agevolare la consultazione dei dati relativi agli immobili oggetto di stima, l'elaborato è stato articolato in schede singole, ognuna descrittiva degli immobili elencati nel suddetto allegato 3, con riferimento ai quesiti 1, 2, 3, 4 e 6, posti dal G.E., dott. Giuseppe Greco.

In ogni scheda è altresì riportato il presumibile valore di mercato degli immobili; in particolare:

- per i terreni con destinazione agricola e per quelli inedificatori – a causa di vincoli urbanistici e geologici, con riferimento ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dagli enti, riportanti i vincoli apposti dal Piano Regionale di Assetto Idrogeologico vigente – la valutazione è stata determinata con riferimento al valore agricolo medio (V.A.M.) della coltura riportata in visura catastale, ed applicando gli opportuni coefficienti di apprezzamento/deprezzamento, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il V.A.M., determinato dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cosenza, risulta pubblicato nella Banca Dati dei valori agricoli medi del sito ufficiale della Regione Calabria; detti valori sono stati deliberati nel 2011, con riferimento all'anno 2010;

- per i suoli edificabili, si è fatto prevalentemente riferimento ai valori di mercato praticati recentemente per immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi potenzialità edificatoria simile a quella in oggetto;
- per gli immobili aventi destinazione residenziale e commerciale, ci si è avvalsi del criterio comparativo-sintetico – relativo alla rilevazione dei prezzi praticati in zona per recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili. Per la determinazione di tali valori si è fatto inoltre riferimento alle rilevazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che cura l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, indicando i valori delle superfici lorde commerciali di immobili in stato conservativo normale, in relazione alla loro posizione urbanistica. Anche per la valutazione di questa tipologia di immobili, sono stati applicati – come di vedrà – gli opportuni coefficienti di apprezzamento/deprezzamento, in ragione: dello stato di conservazione e manutentivo dell'intero fabbricato – oltre la dotazione di impianti, le caratteristiche estetiche, le caratteristiche sociali - e della singola unità immobiliare – stato conservativo e manutentivo, dotazione degli impianti tecnologici, caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, esposizione dell'immobile all'illuminazione naturale, distribuzione razionale degli ambienti interni. Ai valori così determinati, sono state applicate detrazioni in ragione: delle eventuali attività propedeutiche alla vendita (frazionamento, lavori vari), delle assenze di garanzia per vizi in fase di vendita coattiva, della computazione degli oneri fiscali sul prezzo effettivo, dello stato occupazionale dell'immobile, dell'eventuale pignoramento di quota parte della proprietà.

Per alcuni immobili – prevalentemente terreni, non utilizzabili neanche per scopi agricoli, come si vedrà – non è stato determinato alcun valore, in quanto la loro consistenza o la presenza di vincoli – prevalentemente

geologici - concorrenti al deprezzamento del bene, rendono non conveniente la vendita, a giudizio dei sottoscritti. Detti immobili, comunque riportati anche nelle singole schede con valore commerciale pari a zero, sono indicati nell'*allegato n°6*.

Sulla scorta di quanto esposto, di seguito si riportano le schede relative ai terreni - agricoli ed edificatori, *allegato n°4* - quindi quelle relative alle unità immobiliari con destinazione residenziale o commerciale, riportate nell'*allegato n°5*.

Infine, in riferimento alla vendita degli immobili - numerosi e con differenti destinazioni d'uso - ed in riscontro al quesito n°5, si è ritenuto di suggerire la vendita in lotti singoli, per motivi di opportunità economica; le unità immobiliari pignorate possono individuare i lotti elencati e descritti nell'*allegato n°7*.

## ELENCO SCHEDE TERRENI

Scheda n.	Comune	Località	Foglio	Particella
1	Cosenza	Monte Chirico	28	22
2	Cosenza	Monte Chirico	28	23
3	Cosenza	Monte Chirico	28	24
4	Cosenza	Monte Chirico	28	30
5	Cosenza	Muoio Inferiore	6	65
6	Cosenza	Muoio Inferiore	6	124
7	Cosenza	Muoio Inferiore	11	1
8	Cosenza	Muoio Inferiore	11	2
9	Cosenza	Muoio Inferiore	11	83
10	Cosenza	Muoio Inferiore	11	84
11	Rende	Zona industriale	22	160
12	Rende	Zona industriale	22	163
13	Rende	Zona industriale	22	331
14	Rende	Zona industriale	22	168
15	Carolei	Vadue	1	18
16	Carolei	Vadue	1	333
17	Carolei	Vadue	1	19
18	Carolei	Vadue	1	334
19	Pedace	Lorica	24	220
20	Cosenza	via Napoli	15	487
21	Cosenza	Muoio Inferiore	6	123
22	Rende	Zona industriale	13	230
23	Rende	Zona industriale	13	242
24	Carolei	Vadue	1	274
25	Carolei	Vadue	1	275
26	Carolei	Vadue	1	331

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza - Monte Chirico

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 28 part. 22 - Terreno con superficie 4740 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Seminativo arborato 3^ classe". Terreno incolto, sono presenti piante di olivo, quercia e frutti vari

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Goffredo Luigi del 2.1.1962, trascritto in data 3.1.1962 al n. 66 R.P.

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Per 37/99 [redacted] - E' comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 22, 23, 24 e 30

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

La particella ricade nel P.A.U. "Guarassano Timpone degli Ulivi" approvato con delibera del consiglio comunale di Cosenza n. 37 del 30.6.2008. Per questa area si rileva, dal certificato di destinazione urbanistica, l'assenza di previsione di volumetria in quanto soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. n. 42 del 22.1.2002, come da parere espresso dalla Soprintendenza Beni Ambientali nel verbale di conferenza di servizi del 10.10.2008. L'area di fatto è inedificabile, pur avendo destinazione residenziale da P.R.G., e per questo è stata valutata come terreno agricolo.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .

Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

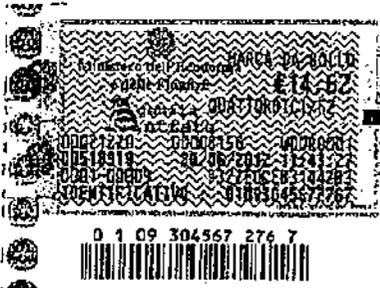
Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	Vm =	€	<b>1,41</b>	Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area in edificabile - terreno agricolo)
<b>Coefficienti correttivi</b>					
		C1 =		1,1	Accessibilità del terreno con i mezzi
		C2 =		1	Esposizione solare e panoramica
		C3 =		1	Inclinazione del terreno
		C4 =		0,9	Stato di conservazione e coltivazione del terreno
		C5 =		1	Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo
<b>Superficie terreno</b>		S =		4.740	m <sup>2</sup>
<b>Quota di proprietà</b>		P =		0,3737	(37/99)
<b>Valore dell'immobile</b>		Vi =	Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = €		<b>2.472,86</b>

**Detrazioni al valore dell'immobile**

D1 =	€	1.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia e frazionamento)
D2 =	€	370,93	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
D3 =	€	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario



D4 = € 370,93 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V =</b>	<b><math>V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =</math></b>	<b>€</b>	<b>1.000,00</b>
---	------------	---	----------	-----------------

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza - Monte Chirico

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 28 part. 23 - Fabbricato rurale, terreno con superficie 420 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Fabbricato rurale". Il fabbricato, di antica costruzione si trova in uno stato di cattiva conservazione, necessita degli interventi di ristrutturazione per poter essere utilizzato.

**Confini**

Restante terreno di proprietà

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Goffredo Luigi del 2.1.1962, trascritto in data 3.1.1962 al n. 66 R.P.

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Per 37/99 bene è comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 22, 23, 24 e 30

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

La particella ricade nel P.A.U. "Guarassano Timpone degli Ulivi" approvato con delibera del consiglio comunale di Cosenza n. 37 del 30.6.2008. Per questa area si rileva, dal certificato di destinazione urbanistica, l'assenza di previsione di volumetria in quanto soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. n. 42 del 22.1.2002, come da parere espresso dalla Soprintendenza Beni Ambientali nel verbale di conferenza di servizi del 10.10.2008. L'area di fatto è inedificabile, pur avendo destinazione residenziale da P.R.G..

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .

Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	Vm = €	40,00	Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari e dalle più recenti tabelle pubblicate su Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Fabbricato rurale con annesso terreno)
<b>Coefficienti correttivi</b>				
		C1 =	1,1	Accessibilità del terreno con i mezzi
		C2 =	1	Esposizione solare e panoramica
		C3 =	1	Inclinazione del terreno
		C4 =	0,9	Stato di conservazione e coltivazione del terreno
		C5 =	1,5	Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo
<b>Superficie terreno</b>		S =	420	m <sup>2</sup>
<b>Quota di proprietà</b>		P =	0,3737	(37/99)
<b>Valore dell'immobile</b>		Vi =	Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P	€ 9.324,00
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>				
		D1 =	€ 1.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia e frazionamento)
		D2 =	€ 1.398,60	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
		D3 =	€ -	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario



**Ubicazione - Terreno**

Cosenza Monte Chirico

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 28 part. 24 - Terreno con superficie 1840 mq

**Identificativi catastali attuali**

[REDACTED]

**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "vigneto 2^ classe". Vecchio vigneto incolto.

**Confini**

Restante terreno di proprietà M [REDACTED]

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Goffredo Luigi del 2.1.1962, trascritto in data 3.1.1962 al n. 66 R.P.

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Per 37/99 [REDACTED] il bene è comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 22, 23, 24 e 30

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

La particella ricade nel P.A.U. "Guarassano Timpone degli Ulivi" approvato con delibera del consiglio comunale di Cosenza n. 37 del 30.6.2008. Per questa area si rileva, dal certificato di destinazione urbanistica, l'assenza di previsione di volumetria in quanto soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. n. 42 del 22.1.2002, come da parere espresso dalla Soprintendenza Beni Ambientali nel verbale di conferenza di servizi del 10.10.2008. L'area di fatto è inedificabile, pur avendo destinazione residenziale da P.R.G., e per questo è stata valutata come terreno agricolo.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .

Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	Vm =	€	2,38	Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)
<b>Coefficienti correttivi</b>					
		C1 =		1,1	Accessibilità del terreno con i mezzi
		C2 =		1	Esposizione solare e panoramica
		C3 =		1	Inclinazione del terreno
		C4 =		0,9	Stato di conservazione e coltivazione del terreno
		C5 =		1	Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo
<b>Superficie terreno</b>		S =		1.840	m <sup>2</sup>
<b>Quota di proprietà</b>		P =		0,3737	(37/99)
<b>Valore dell'immobile</b>		Vi =	Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P =	€	1.620,30
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>					
		D1 =	€	100,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia e frazionamento)
		D2 =	€	243,05	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
		D3 =	€	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario

D4 = € 243,05 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	V =	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	€	1.000,00
--	-----	-----------------------------	---	----------

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza - Monte Chirico

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 28 part. 30 - Terreno con superficie 23970 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "seminativo arborato 2^ classe". Terreno incolto, sono presenti piante di olivo, quercia e frutti vari

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Goffredo Luigi del 2.1.1962, trascritto in data 3.1.1962 al n. 66 R.P.

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)**

Per 37/99  il bene è comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 22, 23, 24 e 30

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

La particella ricade nel P.A.U. "Guarassano Timpone degli Ulivi" approvato con delibera del consiglio comunale di Cosenza n. 37 del 30.6.2008. Per questa area è prevista la possibilità edificatoria per una volumetria di 1200 mc con il limete di 600 mc per unità immobiliare. La destinazione di P.R.G. è la seguente: parte zona residenziale, parte F2 (aree destinate a verde collettivo e parte viabilità). Si darà una valutazione come terreno edificabile, considerando le diverse proporzioni nelle destinazioni.

**Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o**

ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.



Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	<b>Vm = €</b>	<b>10,00</b>	Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (residenziale). E' stato attribuito un valore poco superiore ai terreni agricoli per tenere conto della parziale edificabilità e dei bassi indici dell'area
<b>Coefficienti correttivi</b>				
		<b>C1 =</b>	1,1	Accessibilità del terreno con i mezzi
		<b>C2 =</b>	1	Esposizione solare e panoramica
		<b>C3 =</b>	1	Inclinazione del terreno
		<b>C4 =</b>	0,9	Stato di conservazione e coltivazione del terreno
		<b>C5 =</b>	1	Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo
<b>Superficie terreno</b>		<b>S =</b>	23.970	m <sup>2</sup>
<b>Quota di proprietà</b>		<b>P =</b>	0,3737	(37/99)
<b>Valore dell'immobile</b>		<b>Vi = Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P =</b>	<b>€</b>	<b>88.689,00</b>
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>				
		<b>D1 = €</b>	2.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia e frazionamento)
		<b>D2 = €</b>	13.303,35	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
		<b>D3 = €</b>	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario

D4 = € 13.303,35 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	V =	$V_i - D_1 - D_2 - D_3 - D_4 =$	€	60.000,00
--	-----	---------------------------------	---	-----------

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza Muio Inferiore

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 6 part. 65 - Terreno con superficie 4110 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "uliveto 2^ classe". Terreno incolto, sono presenti piante di olivo e cespugli

**Confini**

Alberelli - Restante proprietà 

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Per 41/198  E' comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 65 e 124 del foglio 6, particelle 1, 2, 83 e 84 del foglio 11

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Parte zona C3, Espansione Residenziale, parte zona F2, verde attrezzato di uso collettivo con strutture per lo sport o attività ricreative per lo sport.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)      Vm = €      80,00      Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Destinazione residenziale)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1      Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1,1      Esposizione solare e panoramica
- C3 = 0,9      Inclinazione del terreno
- C4 = 1      Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1      Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 4.110 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 0,2071 (41/198)

**Valore dell'immobile**

Vi = Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = € 74.144,40

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 1.000,00      Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Frazionamento)
- D2 = € 11.121,66      Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € -      Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 11.121,66      Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	V =	Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =	€ 51.000,00
---	-----	--------------------------	-------------

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza Muio Inferiore

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 6 part. 124 - Terreno con superficie 1260 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "seminativo arborato 3^ classe". Terreno incolto

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise**



Per 41/198 [redacted] - E' comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle foglio 6, particelle 1, 2, 83 e 84 del foglio 11

**Destinazione urbanistica**

Parte Zona C3, Espansione Residenziale e parte Viabilità

**Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)**

La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)**

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>3</sup>)  $V_m = €$  **80,00** Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Destinazione residenziale)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1,1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 0,9 Inclinazione del terreno
- C4 = 1 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 1.260 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 0,2071 (41/198)

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = €$  **22.730,40**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 500,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
- D2 = € 3.409,56 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 3.409,56 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 = €$	<b>15.000,00</b>
---	-----------------------------------	------------------

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza Muio Inferiore

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 11 part. 1 - Terreno con superficie 1030 mq

**Identificativi catastali attuali**

**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "vigneto 1<sup>a</sup> classe". Terreno incolto

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Per 41/198 [redacted] E' comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 65 e 124 del foglio 6, particelle 1, 2, 83 e 84 del foglio 11

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

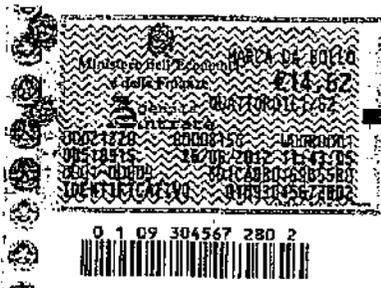
Parte Zona C3, Espansione Residenziale, e parte Viabilità

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)

**V<sub>m</sub> = € 80,00**

Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Destinazione residenziale)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1      Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1,1      Esposizione solare e panoramica
- C3 = 0,9      Inclinazione del terreno
- C4 = 1        Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1        Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

**S = 1.030 m<sup>2</sup>**

**Quota di proprietà**

**P = 0,2071 (41/198)**

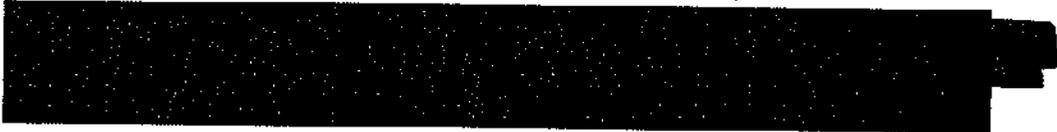
**Valore dell'immobile**

**V<sub>i</sub> = V<sub>m</sub> x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = € 18.581,20**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 1.000,00      Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
- D2 = € 2.787,18      Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € -              Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 2.787,18      Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V =</b>	<b>V<sub>i</sub> - D1 - D2 - D3 - D4 =</b>	<b>€ 12.000,00</b>
---	------------	--	--------------------

<b>Ubicazione - Terreno</b>	Cosenza Muio Inferiore
<b>Identificativi catastali riportati nel pignoramento</b>	Foglio 11 part. 2 - Terreno con superficie 3940 mq
<b>Identificativi catastali attuali</b>	
<b>Descrizione del bene</b>	Terreno, qualità e classe catastale "Fabbricato Rurale". Terreno incolto
<b>Confini</b>	
<b>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b>	Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775
<b>Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)</b>	Per 41/198  comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 65 e 124 del foglio 6, particelle 1, 2, 83 e 84 del foglio 11
<b>Immobile libero o occupato - Vincoli locativi</b>	Libero
<b>Destinazione urbanistica</b>	Parte Zona C, Espansione Residenziale, e parte Zona F2, verde attrezzato
<b>Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)</b>	La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano
<b>Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)</b>	Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)  $V_m = € 80,00$  Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Destinazione residenziale)

**Coefficienti correttivi**

$C_1 = 1,1$  Accessibilità del terreno con i mezzi  
 $C_2 = 1,1$  Esposizione solare e panoramica  
 $C_3 = 0,9$  Inclinazione del terreno  
 $C_4 = 1$  Stato di conservazione e coltivazione del terreno  
 $C_5 = 1$  Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

$S = 3.940$  m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

$P = 0,2071$  (41/198)

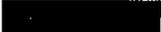
**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times S \times P = € 71.077,60$

**Detrazioni al valore dell'immobile**

$D_1 = € 1.000,00$  Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento.  
 $D_2 = € 10.661,64$  Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo  
 $D_3 = € -$  Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario  
 $D_4 = € 10.661,64$  Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D_1 - D_2 - D_3 - D_4 = € 49.000,00$
---	---

<b>Ubicazione - Terreno</b>	Cosenza Muio Inferiore
<b>Identificativi catastali riportati nel pignoramento</b>	Foglio 11 part. 83 - Terreno con superficie 410 mq
<b>Identificativi catastali attuali</b>	
<b>Descrizione del bene</b>	Terreno, qualità e classe catastale "Vigneto di 1^ classe". Terreno incolto
<b>Confini</b>	Ente Urbano - Restante proprietà 
<b>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b>	Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775
<b>Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)</b>	Per 41/198  . E' comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 65 e 124 del foglio 6, particelle 1, 2, 83 e 84 del foglio 11
<b>Immobile libero o occupato - Vincoli locativi</b>	Libero
<b>Destinazione urbanistica</b>	Parte Zona C3, Espansione Residenziale, e parte Viabilità  La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
<b>Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)</b>	
<b>Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)</b>	Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)

**V<sub>m</sub> = € 80,00**

Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Destinazione residenziale)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1,1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 0,9 Inclinazione del terreno
- C4 = 1 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

**S = 410 m<sup>2</sup>**

**Quota di proprietà**

**P = 0,2071 (41/198)**

**Valore dell'immobile**

**V<sub>i</sub> = V<sub>m</sub> x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = € 7.396,40**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 500,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
- D2 = € 1.109,46 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 1.109,46 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V = V<sub>i</sub> - D1 - D2 - D3 - D4 = € 5.000,00</b>
---	---

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza Muio Inferiore

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 11 part. 84 - Terreno con superficie 4200 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Fabbricato Rurale". Terreno incolto

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Per 41/198 [REDACTED] - È comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 65 e 124 del foglio 6, particelle 1, 2, 83 e 84 del foglio 11

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Parte Zona C, Espansione Residenziale, e parte Zona F2, verde attrezzato

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)  $V_m = \text{€ } 80,00$  Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (Destinazione residenziale)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1,1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 0,9 Inclinazione del terreno
- C4 = 1 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

$S = 4.200 \text{ m}^2$

**Quota di proprietà**

$P = 0,2071 \text{ (41/198)}$

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = \text{€ } 75.768,00$

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 1.000,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
- D2 = € 11.365,20 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 11.365,20 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	<b>€ 52.000,00</b>
---	---------------------------------	--------------------

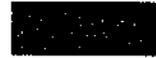
**Ubicazione - Terreno**

Rende - Zona Industriale

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 22 part. 160 - Terreno con superficie 590 mq

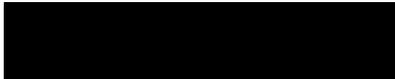
**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Pascolo di 3<sup>a</sup> classe". Terreno incolto - Vi è presente sul terreno un vecchio impianto di confezionamento di bitumi non funzionante

**Confini**

 - Restante proprietà 

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajèngi del 17.1.1977, trascritto in data 16.1.1978 al n. 144023 e divisione notaio Scornajèngi del 23.11.1994 trascritto in data 21.12.1994 al n. 24235

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)



**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Zona agricola, ricadente nel perimetro delle aree di attenzione per rischio idraulico R4, ai sensi e per gli effetti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Del. C.R. n. 115 del 2001. Dette aree sono regolamentate dall'art. 16 delle N.T.A. allegate al PAI. In esse è vietata ogni forma di nuova edificazione. Per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, inoltre, relativamente per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)  $V_m = €$  **0,40** Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1 Inclinazione del terreno
- C4 = 0,9 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 590 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 1,0000

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = €$  **233,93**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € - Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.)
- D2 = € 35,09 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 = €$	<b>200,00</b>
---	-----------------------------------	---------------

**Ubicazione - Terreno**

Rende Zona Industriale

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 22 part. 163 - Terreno con superficie 5300 mq

**Identificativi catastali attuali**

Manna Luigi

**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Terr N Form". Terreno incolto - Vi è presente sul terreno un vecchio impianto di confezionamento di bitumi non funzionante

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenghi del 17.1.1977, trascritto in data 16.1.1978 al n. 144023 e divisione notaio Scornajenghi del 23.11.1994 trascritto in data 21.12.1994 al n. 24235

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)



**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Zona agricola, ricadente nel perimetro delle aree di attenzione per rischio idraulico R4, ai sensi e per gli effetti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Del. C.R. n. 115 del 2001. Dette aree sono regolamentate dall'art. 16 delle N.T.A. allegate al PAI. In esse è vietata ogni forma di nuova edificazione. Per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, inoltre, relativamente per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene** (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>3</sup>)  $V_m = €$  **0,40** Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- $C_1 = 1,1$  Accessibilità del terreno con i mezzi
- $C_2 = 1$  Esposizione solare e panoramica
- $C_3 = 1$  Inclinazione del terreno
- $C_4 = 0,9$  Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- $C_5 = 1$  Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

$S = 5.300$  m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

$P = 1,0000$

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times S \times P = €$  **2.101,42**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- $D_1 = €$  **1.000,00** Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia del terreno e smaltimento attrezzature in disuso impianto di confezionamento calcestruzzi)
- $D_2 = €$  **315,21** Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- $D_3 = €$  **-** Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- $D_4 = €$  **-** Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D_1 - D_2 - D_3 - D_4 = €$	<b>1.000,00</b>
---	---------------------------------------	-----------------





**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)  $V_m = €$  **0,40** Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area in edificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1 Inclinazione del terreno
- C4 = 0,9 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 1.710 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 1,0000

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = €$  **678,01**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 100,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia del terreno e smaltimento attrezzature in disuso impianto di confezionamento calcestruzzi)
- D2 = € 101,70 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 = €$	<b>500,00</b>
---	-----------------------------------	---------------

**Ubicazione - Terreno**

Rende - Zona Industriale

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 22 part. 168 - Terreno con superficie 1350 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Pascolo di 3<sup>^</sup>". Terreno incolto - Vi è presente sul terreno un vecchio impianto di confezionamento di bitumi non funzionante

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenghi del 17.1.1977, trascritto in data 16.1.1978 al n. 144023 e divisione notaio Scornajenghi del 23.11.1994 trascritto in data 21.12.1994 al n. 24235

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)



**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Zona agricola, ricadente nel perimetro delle aree di attenzione per rischio idraulico R4, ai sensi e per gli effetti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Del. C.R. n. 115 del 2001. Dette aree sono regolamentate dall'art. 16 delle N.T.A. allegate al PAI. In esse è vietata ogni forma di nuova edificazione. Per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, inoltre, relativamente per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene** (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Valore unitario medio di mercato (al m<sup>2</sup>)  $V_m = \text{€ } 0,40$  Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

## Coefficienti correttivi

$C_1 = 1,1$  Accessibilità del terreno con i mezzi  
 $C_2 = 1$  Esposizione solare e panoramica  
 $C_3 = 1$  Inclinazione del terreno  
 $C_4 = 0,9$  Stato di conservazione e coltivazione del terreno  
 $C_5 = 1$  Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

Superficie terreno

$S = 1.350 \text{ m}^2$

Quota di proprietà

$P = 1,0000$

Valore dell'immobile

$V_i = V_m \times C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times S \times P = \text{€ } 535,27$

## Detrazioni al valore dell'immobile

$D_1 = \text{€ } 100,00$  Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Pulizia del terreno e smaltimento attrezzature in disuso impianto di confezionamento calcestruzzi)  
 $D_2 = \text{€ } 80,29$  Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo  
 $D_3 = \text{€ } -$  Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario  
 $D_4 = \text{€ } -$  Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	$V = V_i - D_1 - D_2 - D_3 - D_4 = \text{€ } 400,00$
--	--

**Ubicazione - Terreno**

Carolei

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 1 part. 18 - Terreno con superficie 3200 mq

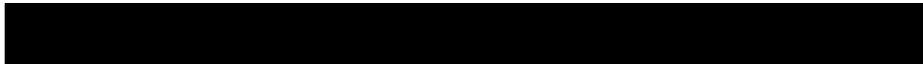
**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "orto irriguo U classe". Terreno incolto

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Pantano del 3.9.1979, trascritto in data 26.9.1979 al n. 176324 e notaio Scornajenghi con atto in data 18.11.1994, trascritto in data 14.12.1994 al n. 23755

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)**

[Redacted] comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 18, 333, 19 e 334

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Per m [Redacted] e rischio idraulico, mq 170 strade di piano.

**Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)**

La de [Redacted] potenzialmente soggetta a vincolo esprop [Redacted] ziale verbale di pignoramento trascr [Redacted] immobiliare in data 24.5.2001, trascr [Redacted] Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milan

**Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)**

Il regi [Redacted] mentre per gli eventuali acquirenti sarà in [Redacted]



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)      Vm = €      3,2600      Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1      Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1      Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1      Inclinazione del terreno
- C4 = 0,9      Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1      Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 3.200 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 0,6667      2/3

**Valore dell'immobile**

Vi = Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = €      6.259,20

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = €      500,00      Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
- D2 = €      938,88      Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = €      -      Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = €      938,88      Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	V =	Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =	€	<b>4.000,00</b>
---	-----	--------------------------	---	-----------------

**Ubicazione - Terreno**

Carolei

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 1 part. 333 - Terreno con superficie 1760 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Pascolo di 2^ classe". Terreno incolto

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Pantano del 3.9.1979, trascritto in data 26.9.1979 al n. 176324 e notaio Scornajngli con atto in data 18.11.1994, trascritto in data 14.12.1994 al n. 23755

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

 è comodamente divisibile il lotto nel suo complesso formato dalle particelle 16, 333, 19 e 334

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Interamente in zona agricola e zona a rischio idraulico

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA sc Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>3</sup>)  $V_m = €$  **0,4000** Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 0,9 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1 Inclinazione del terreno
- C4 = 0,9 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

$S = 1.760$  m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

$P = 0,6667$  2/3

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = €$  **380,16**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 20,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
- D2 = € 57,02 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 57,02 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 = €$	<b>250,00</b>
---	-----------------------------------	---------------

<b>Ubicazione - Terreno</b>	Carolei
<b>Identificativi catastali riportati nel pignoramento</b>	Foglio 1 part. 19 - Terreno con superficie 4380 mq
<b>Identificativi catastali attuali</b>	██████████
<b>Descrizione del bene</b>	Terreno, qualità e classe catastale "Pascolo di 2^ classe". Terreno incolto
<b>Confini</b>	Associazione assistenti spastici - Fabbricato in condominio - Restante terreno proprietà ██████████
<b>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b>	Acquisto con atto notaio Scornajenchi del 5.8.1991, trascritto in data 27.8.1991 al n. 14971
<b>Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)</b>	██████████
<b>Immobile libero o occupato - Vincoli locativi</b>	Libero
<b>Destinazione urbanistica</b>	Per mq 4364 zona E, verde agricolo, dei quali mq 4265 in area dia attenzione rischio idraulico, mq 16 strade di piano
<b>Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)</b>	La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203.
<b>Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)</b>	Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>) **V<sub>m</sub> = € 0,4000** Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 0,9 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1 Inclinazione del terreno
- C4 = 0,9 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 4.380 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 1,0000

**Valore dell'immobile**

V<sub>i</sub> = V<sub>m</sub> x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = € 1.419,12

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € - Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) -
- D2 = € 212,87 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita costiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V =</b>	<b>V<sub>i</sub> - D1 - D2 - D3 - D4 =</b>	<b>€ 1.000,00</b>
---	------------	--	-------------------

<b>Ubicazione - Terreno</b>	Carolei
<b>Identificativi catastali riportati nel pignoramento</b>	Foglio 1 part. 334 - Terreno con superficie 4450 mq
<b>Identificativi catastali attuali</b>	[REDACTED]
<b>Descrizione del bene</b>	Terreno, qualità e classe catastale [REDACTED]
<b>Confini</b>	Associazione assistenti spastici -Fiume Busento - Restante terreno proprietà [REDACTED]
<b>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b>	Acquisto con atto notaio Scornajenchi del 5.8.1991, trascritto in data 27.8.1991 al n. 14971
<b>Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)</b>	[REDACTED]
<b>Immobile libero o occupato - Vincoli locativi</b>	Libero
<b>Destinazione urbanistica</b>	Per mq 3697 zona E, verde agricolo, di cui 1253 aree di attenzione rischio idraulico, me 753 strade di piano  La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
<b>Limitazioni legali (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)</b>	
<b>Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)</b>	Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Valore unitario medio di mercato (al m<sup>2</sup>) Vm = € 3,2600 Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

## Coefficienti correttivi

C1 = 1 Accessibilità del terreno con i mezzi  
 C2 = 0,9 Esposizione solare e panoramica  
 C3 = 1 Inclinazione del terreno  
 C4 = 0,9 Stato di conservazione e coltivazione del terreno  
 C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

Superficie terreno

S = 4.450 m<sup>2</sup>

Quota di proprietà

P = 1,0000

Valore dell'immobile

Vi = Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = € 11.750,67

## Detrazioni al valore dell'immobile

D1 = € - Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) -  
 D2 = € 1.762,60 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo  
 D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario  
 D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	V =	Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =	€	10.000,00
--	-----	--------------------------	---	-----------

**Ubicazione - Terreno**

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

**Identificativi catastali attuali**

**Descrizione del bene**

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

**Destinazione urbanistica**

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Pedace

Foglio 24 part. 202 - Terreno con superficie 25 000 mq

[REDACTED]

Terreno, qualità e classe catastale "Pascolo di 2<sup>a</sup> classe". Bosco

[REDACTED]

Acquisto con atto notaio Scornajenchi del 16.5.1986, trascritto in data 6.6.1986 al n. 131505

[REDACTED]

Libero

Per 1/2 in zona PF, parco fluviale, per 1/4 in zona P4, zona da destinare ad attrezzature di interesse comune, per 1/4 in zona BTS, zona residenziale saturata. Nell'area di possono realizzare interventi di caattere sportivo ad iniziativa privata con impianti scoperti.

Vincolo normativo di tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.L. n. 42 del 22.1.2004 e DPR del 14.11.2002 (istituzione Parco Nazionale della Sila. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)  $V_m = \text{€ } 4,00$  Ricavato da indagini sulle recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili, dai borsini immobiliari tenendo conto che nell'area di possono realizzare interventi di carattere sportivo ad iniziativa privata con impianti scoperti

**Coefficienti correttivi**

- $C1 = 0,9$  Accessibilità del terreno con i mezzi
- $C2 = 1,2$  Esposizione solare e panoramica
- $C3 = 0,9$  Inclinazione del terreno
- $C4 = 1$  Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- $C5 = 1$  Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**  $S = 25.000 \text{ m}^2$

**Quota di proprietà**  $P = 1,0000$

**Valore dell'immobile**  $V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = \text{€ } 97.200,00$

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- $D1 = \text{€ } 5.000,00$  Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento per delimitazione strada di accesso al fabbricato di proprietà [redacted] part. 27, diritto di passaggio al fabbricato non raggiungibile da altre parti.
- $D2 = \text{€ } 14.580,00$  Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- $D3 = \text{€ } -$  Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario

D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	V =	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	€	78.000,00
--	-----	-----------------------------	---	-----------

**Ubicazione - Terreno**

Cosenza via Napoli

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 15 part. 487 - Terreno con superficie 3500 mq

**Identificativi catastali attuali**

Non ha subito variazioni

**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Pascolo di 1<sup>a</sup> classe". In completo stato di abbandono, sono presenti i resti di una tettoia e rifiuti vari.

**Confini**

Ente Urbano Comune di Cosenza - Eredi Calabrese - Linea Ferroviaria

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Goffredo Luigi del 2.1.1962, trascritto in data 3.1.1962 al n. 66 R.P.

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

[REDACTED] E' comodamente divisibile - Dai registri catastali la particella risulta intestata a: [REDACTED]

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Parte zona D2 (aree per attrezzature ferroviarie), parte zona F1 (verde pubblico), parte in viabilità

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Ferrovie della Calabria, Comune di Cosenza)

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il cedere di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**



**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)  $V_m = €$  **0,4005** Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area in edificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 1,1 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1 Inclinazione del terreno
- C4 = 0,8 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 0,9 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

S = 3.500 m<sup>2</sup>

**Quota di proprietà**

P = 0,50 (50%)

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = €$  **555,09**

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 5.000,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Pulizia e smaltimento rifiuti presenti - Frazionamento da eseguire
- D2 = € 83,26 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € - Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € 83,26 Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V =$	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	<b>€</b>	<b>-</b>
---	-------	-----------------------------	----------	----------

Considerate le condizioni attuali dell'immobile in oggetto, i vincoli emergenti dalla destinazione urbanistica nonché la comproprietà e gli oneri derivanti si può assumere il valore di mercato pari a zero e, pertanto, non si ritiene opportuno procedere alla vendita.

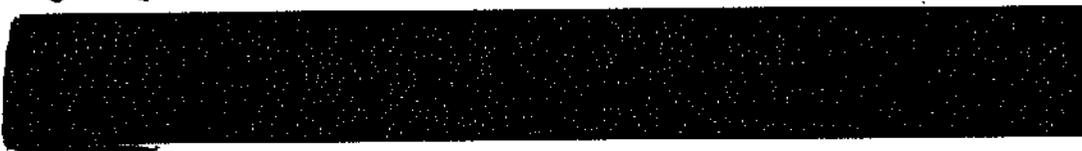
**Ubicazione - Terreno**

Cosenza Muio Inferiore

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 6 part. 123 - Terreno con superficie 468 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "seminativo arborato 1^ classe". Terreno incolto

**Confini**



**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Ripoli Raffaele del 30.12.73, trascritto in data 25.1.1974 al n. 67314, Cessione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 trascritto il 14.12.1994 al n. 23775

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)



**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Zona F1, area destinata a verde pubblico, vietata l'edificazione.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	<b>Vm = €</b>	<b>1,4071</b>	Ricavato dall'ultima tabella (aggiornamento 2008) dei valori agricoli medi di zona, regione agraria n. 14, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 22 del 29.5.2009, in relazione alla destinazione emergente dalle visure catastali ed in considerazione del potenziale vincolo espropriativo
<b>Coefficienti correttivi</b>				
		<b>C1 =</b>	<b>1,1</b>	Accessibilità del terreno con i mezzi
		<b>C2 =</b>	<b>1,1</b>	Esposizione solare e panoramica
		<b>C3 =</b>	<b>0,9</b>	Inclinazione del terreno
		<b>C4 =</b>	<b>1</b>	Stato di conservazione e coltivazione del terreno
		<b>C5 =</b>	<b>1</b>	Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo
<b>Superficie terreno</b>		<b>S =</b>	<b>468</b>	m <sup>2</sup>
<b>Quota di proprietà</b>		<b>P =</b>	<b>0,2071</b>	(41/198)
<b>Valore dell'immobile</b>		<b>Vi =</b>	<b>Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = €</b>	<b>148,50</b>
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>				
		<b>D1 = €</b>	<b>200,00</b>	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Frazionamento
		<b>D2 = €</b>	<b>22,27</b>	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
		<b>D3 = €</b>	<b>-</b>	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
		<b>D4 = €</b>	<b>22,27</b>	Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V =</b>	<b>Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
---	------------	---------------------------------	----------	----------

Considerate le condizioni attuali dell'immobile in oggetto, i vincoli emergenti dalla destinazione urbanistica nonché la comproprietà e gli oneri derivanti si può assumere il valore di mercato pari a zero e, pertanto, non si ritiene opportuno procedere alla vendita.

**Ubicazione - Terreno**

Rende Zona Industriale

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 13 part. 230 - Terreno con superficie 80 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Bosco Ceduo di 3<sup>a</sup> classe". Terreno incolto

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenghi del 17.1.1977, trascritto in data 16.1.1978 al n. 144023 e divisione notaio Scornajenghi del 21.12.1994 trascritto in data 21.12.1994 al n. 24235

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

. Successivamente al pignoramento sono state intestate a terzi,  in atto notaio Scornajenghi del 7.2.2006 trascritto il 17.2.2006 al n. 3948

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero ma intestato a terzi dopo il pignoramento

**Destinazione urbanistica**

Zona agricola, ricadente nel perimetro delle aree di attenzione per rischio idraulico R4, ai sensi e per gli effetti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Del. C.R. n. 115 del 2001. Dette aree sono regolamentate dall'art. 16 delle N.T.A. allegate al PAI. In esse è vietata ogni forma di nuova edificazione. Per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, inoltre, relativamente per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**



Valore unitario medio di mercato (al m<sup>2</sup>) Vm = € 0,65 Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- C1 = 0,8 Accessibilità del terreno con i mezzi
- C2 = 1 Esposizione solare e panoramica
- C3 = 1 Inclinazione del terreno
- C4 = 0,8 Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- C5 = 1 Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

Superficie terreno

S = 80 m<sup>2</sup>

Quota di proprietà

P = 1,0000

Valore dell'immobile

Vi = Vm x C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x S x P = € 33,25

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- D1 = € 500,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Rilievo topografico per individuazione confini)
- D2 = € 4,99 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- D3 = € 3,32 Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	V =	Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =	€ -
---	-----	--------------------------	-----

**Ubicazione - Terreno**

Rende Zona Industriale

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 13 part.242 - Terreno con superficie 4 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "Bosco Ceduo di 3^ classe". Terreno incolto

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenghi del 17.1.1977, trascritto in data 16.1.1978 al n. 144023 e divisione notaio Scornajenghi del 21.12.1994 trascritto in data 21.12.1994 al n. 24235

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Il [redacted] - Successivamente al pignoramento sono state intestate a terzi, [redacted] con atto notaio Scornajenghi del 7.2.2006 trascritto il 17.2.2006 al n. 3948

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero ma intestato a terzi dopo il pignoramento

**Destinazione urbanistica**

Zona agricola, ricadente nel perimetro delle aree di attenzione per rischio idraulico R4, ai sensi e per gli effetti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Del. C.R. n. 115 del 2001. Dette aree sono regolamentate dall'art. 16 delle N.T.A. allegate al PAI. In esse è vietata ogni forma di nuova edificazione. Per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, inoltre, relativamente per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)       $V_m = \text{€} \quad 0,65$       Ricavato dalle più recenti tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria, tenendo conto della destinazione urbanistica prevalente (area inedificabile - terreno agricolo)

**Coefficienti correttivi**

- $C1 = 0,8$       Accessibilità del terreno con i mezzi
- $C2 = 1$       Esposizione solare e panoramica
- $C3 = 1$       Inclinazione del terreno
- $C4 = 0,8$       Stato di conservazione e coltivazione del terreno
- $C5 = 1$       Presenza o meno di fabbricati o pertinenze che ne migliorino l'utilizzo

**Superficie terreno**

$S = 4 \quad m^2$

**Quota di proprietà**

$P = 1,0000$

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times S \times P = \text{€} \quad 1,66$

**Detrazioni al valore dell'immobile**

- $D1 = \text{€} \quad 500,00$       Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - (Rilievo topografico per individuazione confini)
- $D2 = \text{€} \quad 0,25$       Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
- $D3 = \text{€} \quad 0,17$       Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
- $D4 = \text{€} \quad -$       Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V =$	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	<b>€</b>	<b>-</b>
---	-------	-----------------------------	----------	----------

**Ubicazione - Terreno**

Carolei

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 1 part. 274 - Terreno con superficie 840 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "uliveto 2^ classe". Particella adibita in parte a strada di accesso ai fabbricati costruiti sulla particella 530

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenchi del 5.8.1991, trascritto in data 27.8.1991 al n. 14971

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

 Atto d'obbligo nei confronti del comune di Carolei, notaio Scornaghenghi del 25.10.1994 trascritto il 24.11.94 n. 22718

**Immobilabile libero o occupato - Vincoli locativi**

In parte occupato da una strada

**Destinazione urbanistica**

Parte zona B residenziale di completamento, per mq 761 vincolata con atto d'obbligo del 25.10.1994 richiamato sopra, mq 36 verde pubblico, mq 43 strada di piano. L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso realizzato in virtù di concessione edilizia n. 8 del 4.10.1991. Per quanto esposto non si ritiene procedere alla stima in quanto il bene non ha valore di mercato.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

L'area è vincolata

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**Ubicazione - Terreno**

Carolei

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 1 part. 275 - Terreno con superficie 2020 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "uliveto 2^ classe". Particella adibita in parte a strada di accesso ai fabbricati costruiti sulla particella 530

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenchi del 23.5.1993, trascritto in data 21.6.1993 al n. 12774

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

 Atto d'obbligo nei confronti del comune di carolei, notaio Scornaghenghi del 25.10.1994 trascritto il 24.11.94 n. 22718

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

In parte occupato da una strada

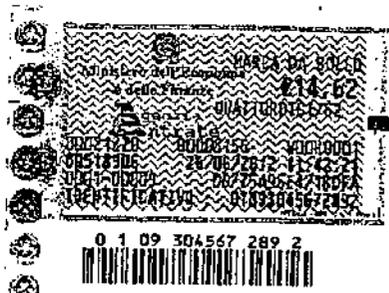
**Destinazione urbanistica**

Parte zona B per mq 1279 (di cui mq 685 vincolati con atto d'obbligo notaio Scornaghenghi del 25.10.1994 trascritto il 24.11.94 n. 22718), mq 201 verde di rispetto, mq 436 verde pubblico e Trattasi area di risulta, per la przione non vincolata mq 594, inutilizzabile ai fini edificatori né utilizzabile per altro scopo. Per quanto esposto non si ritiene procedere alla stima in quanto il bene non ha valore di mercato.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**Ubicazione - Terreno**

Carolei

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 1 part. 331 - Terreno con superficie 1270 mq

**Identificativi catastali attuali**



**Descrizione del bene**

Terreno, qualità e classe catastale "uliveto 3^ classe". Terreno incolto

**Confini**

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

Acquisto con atto notaio Scornajenchi del 5.8.1991, trascritto in data 27.8.1991 al n. 14971

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

 Atto d'obbligo nei confronti del comune di Carolei, notaio Scornaghenghi del 25.10.1994 trascritto il 24.11.94 n. 22718

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Destinazione urbanistica**

Parte zona B per mq 725 (residenziale di completamento), mq 523 zona F (parco urbano e territoriale), mq 22 strade di piano.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

L'intera superficie ricedente in zona B risulta vincolata con atto d'obbligo del 25.10.1994 nei confronti del comune di Carolei. Per quanto esposto non si ritiene procedere alla stima in quanto il bene non ha valore di mercato.

**Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene** (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**ELENCO SCHEDE U.I. RESIDENZIALI E COMMERCIALI**

Scheda n.	Comune	Località	Foglio	Particella	Sub.
1	Cosenza	via dei Mille	7	922	4
2	Cosenza	via dei Mille	7	922	5
3	Cosenza	via dei Mille	7	922	8
4	Cosenza	via Santoro	12	83	92
5	Rende	Quattromiglia	31	516	34
6	Rende	Valle del Neto	52	106	40
7	Rende	Valle del Neto	52	106	41
8	S. Lucido	Lungomare	13	98	1
9	S. Lucido	Lungomare	13	98	3

**Ubicazione**

Cosenza via dei Mille

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 7 part. 922 Sub. 4 - Categoria C/1

**Identificativi catastali attuali**

[REDACTED]

**Descrizione del bene**

Trattasi di un locale con destinazione catastale Negozio ma attualmente utilizzato come magazzino deposito merci

**Confini**

[REDACTED]

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

[REDACTED] ha comprato il terreno, Foglio 7 part. 153, 314 e 315 -Atto notaio Scornajenchi del 22.6.1984 trascritto il 21.7.1984 al n. 89320 e atto notaio Lanzillotti del 4.12.1984 trascritto il 4.1.1985 al n. 101272 - . Le particelle sono state soppresse dal 02.10.2003, con mappale del 07.05.1992, in atti catastali dal 2003, hanno originato gli immobili Foglio 7 Part. 922 sub 4, 5 e 8

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)**

100% [REDACTED]

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

[REDACTED]

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Fabbricato realizzato a seguito rilascio concessione edilizia n. 09 del 12.3.1986, per la costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione di cinque piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto. Successivamente la concessione edilizia è stata sospesa con Ordinanza Comunale n. 358 del 22.01.87 per difformità dal progetto originario (vedi allegati). Situazione urbanistica regolarizzata con il rilascio della concessione edilizia n. 17 del 28.04.87, relativa alla costruzione di un edificio per commercio composto da tre piani fuori terra oltre piano interrato. Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità. In riferimento alle planimetrie catastali allegata, dal sopralluogo del 16.10.2009 si sono rilevate difformità nella distribuzione in pianta. In particolare le due unità immobiliari sub. 5 e 6 sono di fatto, pur avendo ingresso indipendente, comunicanti con modeste modifiche nella disposizione dei tramezzi. Occorre, pertanto, ripristinare la situazione iniziale rappresentata nelle planimetrie catastali per individuare correttamente le singole unità immobiliari.



fitcusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca volontaria iscritta in data 21.3.1989 al n. 15169 R.P. a favore di Cassa di Risparmio e Lucania con sede in Cosenza. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Rinnovo ipoteca derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritto il 10.3.2009 al n. 962 R.P.

Regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	<b>V<sub>m</sub> = €</b>	<b>1.900,00</b>	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente
<b>Coefficienti correttivi</b>				
		<b>C1 =</b>	<b>0,95</b>	Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, vidocitofono, etc.), caratteristiche di conservazione
		<b>C2 =</b>	<b>0,95</b>	Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive
<b>Superficie commerciale</b>		<b>S =</b>	<b>123</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Valore dell'immobile</b>		<b>V<sub>i</sub> =</b>	<b>V<sub>m</sub> x C1 x C2 x S = € 210.914,25</b>	
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>				

D1 =	€	2.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Ripristino distribuzione interna dei tramezzi
D2 =	€	31.637,14	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
D3 =	€	21.091,43	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
D4 =	€	-	Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V =</b>	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	<b>€ 156.000,00</b>
---	------------	-----------------------------	---------------------

**Ubicazione**

Cosenza via dei Mille

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 7 part. 922 Sub. 5 - Categoria C/1

**Identificativi catastali attuali**

[REDACTED]

**Descrizione del bene**

Trattasi di un locale con destinazione catastale Negozio ma attualmente utilizzato come magazzino deposito merci

**Confini**

[REDACTED]

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

[REDACTED] ha comprato il terreno, Foglio 7 part. 153, 314 e 315 -Atto notaio Scornajenchi del 22.6.1984 trascritto il 21.7.1984 al n. 89320 e atto notaio Lanzillotti del 4.12.1984 trascritto il 4.1.1985 al n. 101272 - . Le particelle sono state soppresse dal 02.10.2003, con mappale del 07.05.1992, in atti catastali dal 2003, hanno originato gli immobili Foglio 7 Part. 922 sub 4, 5 e 8

**Quote di proprietà** (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

100 [REDACTED]

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

[REDACTED] Concesso con scrittura privata in comodato precario [REDACTED] in data 18-ottobre-2001

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Fabbricato realizzato a seguito rilascio concessione edilizia n. 09 del 12.3.1986, per la costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione di cinque piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto. Successivamente la concessione edilizia è stata sospesa con Ordinanza Comunale n. 358 del 22.01.87 per difformità dal progetto originario (vedi allegati). Situazione urbanistica regolarizzata con il rilascio della concessione edilizia n. 17 del 28.04.87, relativa alla costruzione di un edificio per commercio composto da tre piani fuori terra oltre piano interrato. Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità. In riferimento alle planimetrie catastali allegate, dal sopralluogo del 16.10.2009 si sono rilevate difformità nella distribuzione in pianta. In particolare le due unità immobiliari sub. 5 e 6 sono di fatto, pur avendo ingresso indipendente, comunicanti con modeste modifiche nella disposizione dei tramezzi. Occorre, pertanto, ripristinare la situazione iniziale rappresentata nelle planimetrie catastali per individuare correttamente le singole unità immobiliari.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca volontaria iscritta in data 21.3.1989 al n. 15169 R.P. a favore di Cassa di Risparmio e Lucania con sede in Cosenza. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Rinnovo ipoteca derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritto il 10.3.2009 al n. 962 R.P.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)

$V_m = € 1.900,00$

Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente

**Coefficienti correttivi**

$C_1 = 0,95$

Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamera, videofono, etc.), caratteristiche di conservazione

**Superficie commerciale**  
**Valore dell'immobile**

$C2 = 0,95$  Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive  
 $S = 125 \text{ m}^2$   
 $V_i = V_m \times C1 \times C2 \times S = \text{€ } 214.343,75$

**Detrazioni al valore dell'immobile**

$D1 = \text{€ } 2.000,00$  Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Ripristino distribuzine interna dei tramezzi  
 $D2 = \text{€ } 32.151,56$  Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo  
 $D3 = \text{€ } 21.434,38$  Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario  
 $D4 = \text{€ } -$  Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	<b>€ 159.000,00</b>
---	---------------------------------	---------------------



**Ubicazione**

Cosenza via dei Mille

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 7 part. 922 Sub. 8 - Categoria C/2

**Identificativi catastali attuali**

[REDACTED]

**Descrizione del bene**

Trattasi di un locale, al piano interrato con destinazione catastale magazzino ed utilizzato per deposito merci

**Confini**

[REDACTED]

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

[REDACTED] comprato il terreno, Foglio 7 part. 153, 314 e 315 -Atto notaio Scornajenchi del 22.6.1984 trascritto il 21.7.1984 al n. 89320 e atto notaio Lanzillotti del 4.12.1984 trascritto il 4.1.1985 al n. 101272 - . Le particelle sono state soppresse dal 02.10.2003, con mappale del 07.05.1992, in atti catastali dal 2003, hanno originato gli immobili Foglio 7 Part. 922 sub 4, 5 e 8

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)**

[REDACTED]

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

[REDACTED] Concesso con scrittura privata in comodato precario da [REDACTED] in data 9-aprile-2001

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Fabbricato realizzato a seguito rilascio concessione edilizia n. 09 del 12.3.1986, per la costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione di cinque piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto. Successivamente la concessione edilizia è stata sospesa con Ordinanza Comunale n. 358 del 22.01.87 per difformità dal progetto originario (vedi allegati). Situazione urbanistica regolarizzata con il rilascio della concessione edilizia n. 17 del 28.04.87, relativa alla costruzione di un edificio per commercio composto da tre piani fuori terra oltre piano interrato. Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità. In riferimento alle planimetrie catastali allegata, dal sopralluogo del 16.10.2009 si sono rilevate lievi difformità nella distribuzione in pianta.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca volontaria iscritta in data 21.3.1989 al n. 15169 R.P. a favore di Cassa di Risparmio e Lucania con sede in Cosenza. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Rinnovo ipoteca derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritto il 10.3.2009 al n. 962 R.P.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	Vm = €	700,00	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente. Nella determinazione del prezzo si è considerata la destinazione a locale di deposito.
<b>Coefficienti correttivi</b>		C1 =	0,95	Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, videofono, etc.), caratteristiche di conservazione

C2 = 0,9      Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive

**Superficie commerciale**

S = 303 m<sup>2</sup>

**Valore dell'immobile**

Vi = Vm x C1 x C2 x S = € 181.345,50

**Detrazioni al valore dell'immobile**

D1 = € -      Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.)

D2 = € 27.201,83      Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo

D3 = € 18.134,55      Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario

D4 = € -      Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	V =	Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =	€ 136.000,00
---	-----	--------------------------	--------------

**Ubicazione**

Cosenza via Santoro n. 15

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 12 part. 83 Sub. 92 - Categoria A/3

**Identificativi catastali attuali**

[REDACTED]

**Descrizione del bene**

Trattasi di un'abitazione posta al 5<sup>^</sup> piano. Di fatto l'appartamento è stato accorpato con gli altri due limitrofi presenti sullo stesso piano. Per renderlo indipendente servono modesti lavori edilizi.

**Confini**

[REDACTED]

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

[REDACTED] ha comprato l'unità immobiliare con atto del 15 marzo 1963 Notaio Posteraro, formalità 20771 del 1 aprile 1963

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)**

[REDACTED]

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Occupato da [REDACTED]

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza non è stato possibile - considerato il tempo decorso dalla costruzione del fabbricato e le modifiche urbanistiche che hanno interessato l'intera area dalla fine degli anni '60 in poi - rintracciare alcun atto relativo alla costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima. Non è stato trovato, inoltre, nessun procedimento sanzionatorio a carico. L'unità immobiliare risulta pervenuta all'esecutato in forza di atto di compravendita del 15.3.1963, notaio Posteraro. Anche dalla consultazione del suddetto atto pubblico - riportato in allegato - non si evincono gli estremi del rilascio di eventuali licenze di costruzione o altri titoli abilitativi. Vista l'epoca di costruzione dell'immobile, antecedente al 1.9.1967, ai fini del giudizio di regolarità urbanistica si è ritenuto opportuno confrontare lo stato effettivo dei luoghi con quanto rappresentato nell'allegata planimetria catastale depositata in data 1.10.1962.



Da tale verifica è emersa la seguente situazione: l'immobile risulta di fatto accorpato ai sub. 90 e 91, anche se ha mantenuto ingresso indipendente. Si sono, inoltre, rilevate per il sub. 92, oggetto di stima, lievi modifiche alla distribuzione interna dei tramezzi. Ai fini della vendita coattiva, pertanto, occorre ripristinare quantomeno lo stato indipendente dell'immobile con medeste opere edilizie

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Sentenza traslativa trascritta in data 23.3.2009 al n. 5016 R.P. a favore [REDACTED] Rettifica sentenza traslativa trascritta in data 24.3.2009 al n. 5066 R.P. a favore di [REDACTED]

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	Vm = €	1.400,00	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente
<b>Coefficienti correttivi</b>				
		C1 =	1,1	Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, videofono, etc.), caratteristiche di conservazione
		C2 =	1,1	Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive
<b>Superficie commerciale</b>		S =	121,65	m <sup>2</sup> (Superficie al lordo dei muri e tramezzi, balconi considerati al 50%)

Valore dell'immobile

$$V_i = V_m \times C1 \times C2 \times S = \quad \quad \quad \text{€ } 206.075,10$$

Detrazioni al valore dell'immobile

D1 =	€	5.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Ripristino divisione interna
D2 =	€	30.911,27	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
D3 =	€	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
D4 =	€	-	Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)

$$V = V_i - D1 - D2 - D3 - D4 = \quad \quad \quad \text{€ } 170.000,00$$

<b>Ubicazione</b>	Rende località Quattromiglia, via Bernini
<b>Identificativi catastali riportati nel pignoramento</b>	Foglio 31 part. 516 sub 34 - Categoria C/2, magazzino e locale di deposito
<b>Identificativi catastali attuali</b>	[REDACTED]
<b>Descrizione del bene</b>	Trattasi di un locale sottotetto posto al quinto piano - Il locale con destinazione catastale "locale di deposito" è stato trasformato in abitazione. Necessitano modesti lavori per ripristinare la destinazione originaria.
<b>Confini</b>	[REDACTED]
<b>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b>	[REDACTED] er aver costruito l'immobile su un terreno acquistato con atto notaio Stancati del 10.12.1971 registrato il 5.1.1972 AL N. 20626
<b>Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)</b>	[REDACTED]
<b>Immobile libero o occupato - Vincoli locativi</b>	In data 18.6.2001 con scrittura privata l'unità immobiliare è stata ceduta in comodato d'uso gratuito [REDACTED]
<b>Regolarità edilizia e urbanistica</b>	La costruzione di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli. Concessione edilizia n. 186/89, 19/92, 82/93 e dall'ultima variante n. 218 del 14.9.94, riportate in allegato. Le suddette concessioni autorizzavano la costruzione di un fabbricato per residenze e locali commerciali, sviluppatesi su cinque piani fuori terra oltre piano sottotetto. In data 8.2.95 prot. n. 77 il Comune di Rende ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato, riportante in calce le destinazioni d'uso urbanistiche, dalle quali si evince la destinazione dell'intero piano sottotetto quale locale di sgombero. In occasione del sopralluogo tecnico si è avuto modo di rilevare che lo stato effettivo dei luoghi differisce dal progetto autorizzato per l'avvenuto frazionamento delle superfici (vedi elaborato grafico allegato), grazie al quale sono state ricavate due unità immobiliari indipendenti (sub. 33 e 34) nonchè per l'effettivo uso abitativo del sub 33 in oggetto interamente diviso, come si evince dalla documentazione fotografica.



Per la valutazione è stata considerata la destinazione d'uso emergente dall'autorizzazione di abitabilità e catastale, locale di sgombero. Si è tenuto conto nella stima, inoltre, degli oneri necessari per le modeste opere edilizie necessarie per ripristinare le condizioni iniziali dell'immobile risultanti dai titoli autorizzativi.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù) o vincoli di ogni genere)

Ipoteca volontaria iscritta in data 1.6.1990 al n. 18111 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al.m <sup>2</sup> )	<b>V<sub>m</sub> = €</b>	<b>800,00</b>	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente (locale di deposito)
---	----------------------	--------------------------	---------------	---

**Coefficienti correttivi**

C1 = 1 Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, vidocitofono, etc.), caratteristiche di conservazione

C2 = 1 Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive

**Superficie commerciale**

S = 62 m<sup>2</sup>

**Valore dell'immobile**

Vi = Vm x C1 x C2 x S = € 49.600,00

**Detrazioni al valore dell'immobile**

D1 = € 5.000,00 Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Ripristino condizioni originari, locale deposito

D2 = € 7.440,00 Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo

D3 = € 4.960,00 Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario

D4 = € - Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	V = Vi - D1 - D2 - D3 - D4 =	€ 32.000,00
---	------------------------------	-------------

<b>Ubicazione</b>	Rende località Valle del Neto
<b>Identificativi catastali riportati nel pignoramento</b>	Foglio 52 part. 106 sub 40 - Categoria C/2, magazzino e locale di deposito
<b>Identificativi catastali attuali</b>	[REDACTED]
<b>Descrizione del bene</b>	Trattasi di un locale deposito ubicato nel piano seminterrato con accesso carrabile, con finiture adeguate alla destinazione d'uso. Lo stato di conservazione attuale è mediocre, come si rileva dalla documentazione fotografica allegata: intonaci e soffitti ammalorati e diffuse macchie di umidità e muffe.
<b>Confini</b>	[REDACTED]
<b>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b>	[REDACTED] per aver costruito l'immobile su un terreno acquistato con atto notaio Mancini del 30.12.1972 registrato il 18.1.1973 al n. 43486 e successiva divisione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 registrato il 26.11.1994 al n. 22850
<b>Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)</b>	[REDACTED]
<b>Immobile libero o occupato - Vincoli locativi</b>	Libero
<b>Regolarità edilizia e urbanistica</b>	Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di stima (sub. 40 e 41) è stato costruito in virtù della licenza di costruzione n. 84 del 12.12.1973, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su sette piani fuori terra più seminterrato. Risulta, altresì, rilasciata in data 19.10.1976 la dichiarazione di abitabilità prot. n. 10912/50, riportata in allegato, dalla quale si rileva, a seguito di sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Rende la conformità al progetto approvato. La destinazione prevista per tali immobili, rilevabile dalla licenza edilizia, è quella di garage condominiale. In occasione del sopralluogo del 27.10.2009 si è riscontrato che le due unità immobiliari, sub. 40 e 41, sono stati di fatto resi comunicanti. Si rendono, pertanto, necessarie per la vendita modesti lavori edilizi per ripristinare l'indipendenza dei due immobili.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	$V_m =$	€	700,00	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente (locale di deposito)
<b>Coefficienti correttivi</b>					
		$C_1 =$		1	Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, vidocitofono, etc.), caratteristiche di conservazione
		$C_2 =$		0,8	Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive
<b>Superficie commerciale</b>		$S =$		282	m <sup>2</sup>
<b>Valore dell'immobile</b>		$V_i =$	$V_m \times C_1 \times C_2 \times S =$		€ 157.920,00
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>					
		$D_1 =$	€	2.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Opere edilizie per rendere indipendenti gli immobili.



**Ubicazione**

Rende località Valle del Neto

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 52 part. 106 sub 41 - Categoria C/2, magazzino e locale di deposito

**Identificativi catastali attuali**

Trattasi di un locale deposito ubicato nel piano seminterrato con accesso carrabile, con finiture adeguate alla destinazione d'uso. Lo stato di conservazione attuale è mediocre, come si rileva dalla documentazione fotografica allegata: intonaci e soffitti ammalorati e diffuse macchie di umidità e muffe.

**Descrizione del bene****Confini****Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

per aver costruito l'immobile su un terreno acquistato con atto notaio Mancini del 30.12.1972 registrato il 18.1.1973 al n. 43486 e successiva divisione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 registrato il 26.11.1994 al n. 22850

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)****Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di stima (sub. 40 e 41) è stato costruito in virtù della licenza di costruzione n. 84 del 12.12.1973, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su sette piani fuori terra più seminterrato. Risulta, altresì, rilasciata in data 19.10.1976 la dichiarazione di abitabilità prot. n. 10912/50, riportata in allegato, dalla quale si rileva, a seguito di sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Rende la conformità al progetto approvato. La destinazione prevista per tali immobili, rilevabile dalla licenza edilizia, è quella di garage condominiale. In occasione del sopralluogo del 27.10.2009 si è riscontrato che le due unità immobiliari, sub. 40 e 41, sono stati di fatto resi comunicanti. Si rendono, pertanto, necessarie per la vendita modesti lavori edilizi per ripristinare l'indipendenza dei due immobili.

**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	$V_m =$	€	700,00	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente (locale di deposito)
<b>Coefficienti correttivi</b>					
		$C_1 =$		1	Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, videocitofono, etc.), caratteristiche di conservazione
		$C_2 =$		0,8	Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive
<b>Superficie commerciale</b>		$S =$		110	m <sup>2</sup>
<b>Valore dell'immobile</b>		$V_i =$	$V_m \times C_1 \times C_2 \times S =$		€ 61.600,00
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>					

D1 =	€	2.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Opere edilizie per rendere indipendenti gli immobili.
D2 =	€	9.240,00	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
D3 =	€	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
D4 =	€	-	Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	V =	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	€	50.000,00
--	-----	-----------------------------	---	-----------

**Ubicazione**

S. Lucido via Lungomare

**Identificativi catastali riportati nel pignoramento**

Foglio 13 part. 98 sub 1 - Categoria A/2, Abitazione di tipo Civile

**Identificativi catastali attuali**

[REDACTED]

**Descrizione del bene**

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra. Lunità immobiliare è stata resa comunicante con la corrispondente al primo piano sub. 3, anch'essa oggetto di stima. Servono modeste opere edilizia per renderli indipendenti.

**Confini**

[REDACTED]

**Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

[REDACTED] per aver costruito l'immobile su un terreno acquistato con atto notaio Zupi con atto del 23.8.1969 registrato il 4.9.1969 al n. 140464 e successiva divisione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 registrato il 26.11.1994 al n. 22850

**Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)**

1 [REDACTED]

**Immobile libero o occupato - Vincoli locativi**

Libero

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, tra l'altro, in forza di atto di divisione del 18.11.94 riportato in allegato, dal quale si rileva che il fabbricato è stato realizzato con licenza di costruzione del 29.8.1968, cui è seguita dichiarazione di abitabilità del 23.3.1971. I sottoscritti CTU hanno provveduto richiedere copia de suddetti atti al comune di S. Lucido con:

- Istanza del 17.4.2009 prot. 5600;
- Sollecito con fax del 7.7.2009;
- Raccomandata A.R. del 3.11.2009;
- Raccomandata A.R. del 28.3.2012.

Il comune di S. Lucido non ha mai fornito esito chiaro e definitivo alle suddette istanze rispondendo con le note riportate in allegato.



**Limitazioni legali** (enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<b>Valore unitario medio di mercato</b>	(al m <sup>2</sup> )	<b>V<sub>m</sub> =</b>	€	<b>900,00</b>	Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente (abitazione)
<b>Coefficienti correttivi</b>					
		<b>C1 =</b>		<b>1</b>	Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamere, vidocitofono, etc.), caratteristiche di conservazione
		<b>C2 =</b>		<b>0,9</b>	Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive
<b>Superficie commerciale</b>		<b>S =</b>		<b>72,45</b>	m <sup>2</sup> (Superficie al lordo dei muri e tramezzi, balconi considerati al 50%)
<b>Valore dell'immobile</b>		<b>V<sub>i</sub> =</b>	<b>V<sub>m</sub> x C1 x C2 x S =</b>		€ <b>58.684,50</b>
<b>Detrazioni al valore dell'immobile</b>					

Scheda 8

D1 = €	3.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Demolizione scala in ferro e chiusura accesso con appartamento posto al primo piano
D2 = €	8.802,68	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
D3 = €	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
D4 = €	-	Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)	V =	$V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =$	€	47.000,00
--	-----	-----------------------------	---	-----------

Ubicazione

S. Lucido via Lungomare

Identificativi catastali riportati nel pignoramento

Foglio 13 part. 98 sub 3 - Categoria A/2, Abitazione di tipo Civile

Identificativi catastali attuali

Appartamento destinato a civile abitazione posto al primo piano. L'unità immobiliare è stata resa comunicante con la corrispondente al piano terra sub. 1, anch'essa oggetto di stima. Servono modeste opere edilizie per renderli indipendenti.

Descrizione del bene

Confini

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

per aver costruito l'immobile su un terreno acquistato con atto notaio Zupi con atto del 23.8.1969 registrato il 4.9.1969 al n. 140464 e successiva divisione atto notaio Scornajenghi del 18.11.1994 registrato il 26.11.1994 al n. 22850

Quote di proprietà (nel caso risultano pignorate quote indivise indicare se il bene è comodamente divisibile)

Immobile libero o occupato - Vincoli locativi

Libero

Regolarità edilizia e urbanistica

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, tra l'altro, in forza di atto di divisione del 18.11.94 riportato in allegato, dal quale si rileva che il fabbricato è stato realizzato con licenza di costruzione del 29.8.1968, cui è seguita dichiarazione di abitabilità del 23.3.1971. I sottoscritti CTU hanno provveduto richiedere copia de suddetti atti al comune di S. Lucido con:

Istanza del 17.4.2009 prot. 5600;

Sollecito con fax del 7.7.2009;

Raccomandata A.R. del 3.11.2009;

Raccomandata A.R. del 28.3.2012.

Il comune di S. Lucido non ha mai fornito esito chiaro e definitivo alle suddette istanze rispondendo con le note riportate in allegato.

**Limitazioni legali** (cafitensi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli di ogni genere)

Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano

**Regime fiscale** cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene (imposta di registro o IVA)

Il regime fiscale dell'attuale proprietario è imposta di registro mentre per gli eventuali acquirenti sarà imposta di registro se persona fisica o IVA se Società



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore unitario medio di mercato** (al m<sup>2</sup>)

$V_m = € 900,00$

Riferito ad una zona omogenea, per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazioni di servizio, etc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente (abitazione)

**Coefficienti correttivi**

$C_1 = 1$

Relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone ingresso sempre chiuso, telecamera, videofono, etc.), caratteristiche di conservazione

$C_2 = 0,9$

Relativo all'unità immobiliare: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive

**Superficie commerciale**

$S = 82,70 \text{ m}^2$

(Superficie al lordo dei muri e tramezzi, balconi considerati al 50%)

**Valore dell'immobile**

$V_i = V_m \times C_1 \times C_2 \times S = € 66.987,00$

**Detrazioni al valore dell'immobile**

D1 = €	3.000,00	Detrazione per eventuale sanatoria dell'immobile o altra pratica necessaria per la vendita (frazionamento, lavori vari, etc.) - Demolizione scala in ferro e chiusura accesso con appartamento poste al piano terra
D2 = €	10.048,05	Detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo
D3 = €	-	Detrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario
D4 = €	-	Detrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%

<b>Valore Commerciale dell'immobile (arrotondato)</b>	<b>V =</b>	<b><math>V_i - D1 - D2 - D3 - D4 =</math></b>	<b>€ 54.000,00</b>
---	------------	---	--------------------

*Allegato 6*

**TERRENI PER I QUALI NON E' CONVENIENTE PROCEDERE ALLA VENDITA**

Comune	Località	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Quota di pro
Cosenza	via Napoli	15	487	3 500	1/2
Cosenza	Muoio Inferiore	6	123	468	41/198
Rende	Zona industriale	13	230	80	100%
Rende	Zona industriale	13	242	4	
			totale maq	84	
Carolei	Vadue	1	274	840	100%
Carolei	Vadue	1	275	2.020	
			totale mq	2.860	
Carolei	Vadue	1	331	1.270	100%

## RIEPILOGO E DIVISIONE IN LOTTI - TERRENI

LOTTO	Comune	Località	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Quota di proprietà	Valore immobile (qu)	Valore totale lotto
1	Cosenza	Monte Chirico	28	22	4.740	37/99	€ 1.000,00	
	Cosenza	Monte Chirico	28	23	420	37/99	€ 6.000,00	
	Cosenza	Monte Chirico	28	24	1.840	37/99	€ 1.000,00	
	Cosenza	Monte Chirico	28	30	23.970	37/99	€ 60.000,00	
					totale mq	30.970		
2	Cosenza	Muoio Inferiore	6	65	4.110	41/198	€ 51.000,00	
	Cosenza	Muoio Inferiore	6	124	1.260	41/198	€ 15.000,00	
	Cosenza	Muoio Inferiore	11	1	1.030	41/198	€ 12.000,00	
	Cosenza	Muoio Inferiore	11	2	3.940	41/198	€ 49.000,00	
	Cosenza	Muoio Inferiore	11	83	410	41/198	€ 5.000,00	
	Cosenza	Muoio Inferiore	11	84	4.200	41/198	€ 52.000,00	
				totale mq	14.950			€ 184.000,00
3	Rende	Zona industriale	22	160	590	100%	€ 200,00	
	Rende	Zona industriale	22	163	5.300	100%	€ 1.000,00	
	Rende	Zona industriale	22	331	1.710	100%	€ 500,00	
	Rende	Zona industriale	22	168	1.350	100%	€ 400,00	
				totale mq	8.950			€ 2.100,00
4	Carolei	Vadue	1	18	3.200	2/3	€ 4.000,00	
	Carolei	Vadue	1	333	1.760	2/3	€ 250,00	
	Carolei	Vadue	1	19	4.380	100%	€ 1.000,00	
	Carolei	Vadue	1	334	4.450	100%	€ 10.000,00	
				totale mq	13.790			€ 15.250,00
5	Pedace	Lorica	24	220	25.000	100%	€ 78.000,00	€ 78.000,00

**DIVISIONE IN LOTTI - UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI, COMMERCIALI**

LOTTO	Comune	Località	Foglio	Particella	Sub.	Valore immobile	Valore totale lotto
6	Cosenza	via dei Mille	7	922	4	€ 156.000,00	€ 156.000,00
7	Cosenza	via dei Mille	7	922	5	€ 159.000,00	€ 159.000,00
8	Cosenza	via dei Mille	7	922	8	€ 136.000,00	€ 136.000,00
9	Cosenza	via Santoro	12	83	92	€ 170.000,00	€ 170.000,00
10	Rende	Quattromiglia	31	516	34	€ 32.000,00	€ 32.000,00
11	Rende	Valle del Neto	52	106	40	€ 132.000,00	€ 132.000,00
12	Rende	Valle del Neto	52	106	41	€ 50.000,00	€ 50.000,00
13	S. Lucido	Lungomare	13	98	1	€ 47.000,00	€ 47.000,00
14	S. Lucido	Lungomare	13	98	3	€ 54.000,00	€ 54.000,00



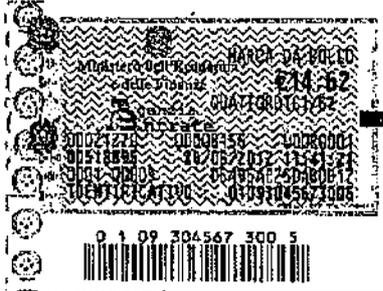
**Prospetto riassuntivo**

In riferimento a quanto evidenziato negli allegati 4, 5, 6 ed 8 della presente relazione, ed in riscontro al quesito n°7, si redige il prospetto riepilogativo riportato nelle pagine seguenti.

LOTTI	IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	IMMOBILI DA VERBALE DI PIGNORAMENTO - LIMITAZIONI LEGALI
Lotto 1	Cosenza - Monte Chirico, Foglio 28 part. 22 - Terreno con superficie 4740 mq.	Cosenza - Monte Chirico, Foglio 28 part. 22 - Terreno con superficie 4740 mq. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
	Cosenza - Monte Chirico, Foglio 28 part. 23 - Fabbricato rurale, terreno con superficie 420 mq	Cosenza - Monte Chirico, Foglio 28 part. 23 - Fabbricato rurale, terreno con superficie 420 mq. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
	Cosenza Monte Chirico, Foglio 28 part. 24 - Terreno con superficie 1840 mq	Cosenza Monte Chirico, Foglio 28 part. 24 - Terreno con superficie 1840 mq. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
	Cosenza - Monte Chirico, Foglio 28 part. 30 Terreno con superficie 23970 mq	Cosenza - Monte Chirico, Foglio 28 part. 30 - Terreno con superficie 23970 mq. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione

		del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
Lotto 2	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 6 part. 65 - Terreno con superficie 4110 mq	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 6 part. 65 - Terreno con superficie 4110 mq. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 6 part. 124 - Terreno con superficie 1260 mq	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 6 part. 124 - Terreno con superficie 1260 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 11 part. 1 - Terreno con superficie 1030 mq	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 11 part. 1 - Terreno con superficie 1030 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203
	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 11 part. 2 - Terreno con superficie 3940 mq	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 11 part. 2 - Terreno con superficie 3940 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano
	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 11 part. 83 - Terreno con superficie 410 mq	Cosenza, Muoio Inferiore, Foglio 11 part. 83 - Terreno con superficie 410 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

	<b>Cosenza Muio Inferiore, Foglio 11 part. 84 -</b> Terreno con superficie 4200 mq	<b>Cosenza Muio Inferiore, Foglio 11 part. 84 -</b> Terreno con superficie 4200 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica parte dell'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti (Comune di Cosenza). Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
Lotto 3	<b>Rende - Zona Industriale, Foglio 22 part.</b> <b>160 - Terreno con superficie 590 mq</b>	<b>Rende - Zona Industriale, Foglio 22 part.</b> <b>160 - Terreno con superficie 590 mq.</b> Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
	<b>Rende Zona Industriale, Foglio 22 part. 163</b> <b>- Terreno con superficie 5300 mq</b>	<b>Rende Zona Industriale, Foglio 22 part. 163</b> <b>- Terreno con superficie 5300 mq.</b> Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
	<b>Rende - Zona Industriale, Foglio 22 part.</b> <b>331 - Terreno con superficie 1710 mq</b>	<b>Rende - Zona Industriale, Foglio 22 part.</b> <b>167, Terreno con superficie 1710 mq.</b> Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
	<b>Rende - Zona Industriale, Foglio 22 part.</b> <b>168 - Terreno con superficie 1350 mq</b>	<b>Rende - Zona Industriale, Foglio 22 part.</b> <b>168 - Terreno con superficie 1350 mq.</b> Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
Lotto 4	<b>Carolei, Foglio 1 part. 18 - Terreno con</b> <b>superficie 3200 mq</b>	<b>Carolei, Foglio 1 part. 18 - Terreno con</b> <b>superficie 3200 mq.</b> La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

	Carolei, Foglio 1 part. 333 - Terreno con superficie 1760 mq	Carolei, Foglio 1 part. 333 - Terreno con superficie 1760 mq. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
	Carolei, Foglio 1 part. 19 - Terreno con superficie 4380 mq	Carolei, Foglio 1 part. 19 - Terreno con superficie 4380 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203.
	Carolei, Foglio 1 part. 334 - Terreno con superficie 4450 mq	Carolei, Foglio 1 part. 334 - Terreno con superficie 4450 mq. La destinazione urbanistica di cui sopra identifica l'area quale potenzialmente soggetta a vincolo espropriativo da parte delle autorità competenti. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
Lotto 5	Pedace, Foglio 24 part. 202 - Terreno con superficie 25 000 mq	Pedace, Foglio 24 part. 202 - Terreno con superficie 25 000 mq. Vincolo normativo di tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.L. n. 42 del 22.1.2004 e DPR del 14.11.2002 (istituzione Parco Nazionale della Sila. Verbale di pignoramento trascrizione 19.1.94 n. 1204 R.P.. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.
Lotto 6	Cosenza via dei Mille, Foglio 7 part. 922 Sub. 4 - Categoria C/1 	Cosenza via dei Mille, Foglio 7 part. 922 Sub. 4 - Categoria C/1. Ipoteca volontaria iscritta in data 21.3.1989 al n. 15169 R.P. a favore di Cassa di Risparmio e Lucania con sede in Cosenza. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Rinnovo ipoteca derivante da

		ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritto il 10.3.2009 al n. 962 R.P.
Lotto 7	Cosenza via dei Mille, Foglio 7 part. 922 Sub. 5 - Categoria C/1	Cosenza via dei Mille, Foglio 7 part. 922 Sub. 5 - Categoria C/1. Ipoteca volontaria iscritta in data 21.3.1989 al n. 15169 R.P. a favore di Cassa di Risparmio e Lucania con sede in Cosenza. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Rinnovo ipoteca derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritto il 10.3.2009 al n. 962 R.P.
Lotto 8	Cosenza via dei Mille, Foglio 7 part. 922 Sub. 8 - Categoria C/2	Cosenza via dei Mille, Foglio 7 part. 922 Sub. 8 - Categoria C/2. Ipoteca volontaria iscritta in data 21.3.1989 al n. 15169 R.P. a favore di Cassa di Risparmio e Lucania con sede in Cosenza. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Rinnovo ipoteca derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritto il 10.3.2009 al n. 962 R.P.
Lotto 9	Cosenza via Santoro n. 15, Foglio 12 part. 83 Sub. 92 - Categoria A/3	Cosenza via Santoro n. 15, Foglio 12 part. 83 Sub. 92 - Categoria A/3. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano. Sentenza traslativa trascritta in data 23.3.2009 al n. 5016 R.P. a favore [redacted] Rettifica sentenza traslativa trascritta in data 24.3.2009 al n. 5066 R.P. a favore [redacted]
Lotto 10	Rende località Quattromiglia, via Bernini, Foglio 31 part. 516 sub 34 - Categoria C/2, magazzino e locale di deposito	Rende località Quattromiglia, via Bernini, Foglio 31 part. 516 sub 13, 14 e 15 - magazzino e locale di deposito. Ipoteca volontaria iscritta in data 1.6.1990 al n. 18111 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano.

Lotto 11	Rende località Valle del Neto, Foglio 52 part. 106 sub 40 - Categoria C/2, magazzino e locale di deposito	Rende località Valle del Neto, Foglio 52 part. 106 sub 22 - Lastrico solare Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
Lotto 12	Rende località Valle del Neto, Foglio 52 part. 106 sub 41 - Categoria C/2, magazzino e locale di deposito	Rende località Valle del Neto, Foglio 52 part. 106 sub 22 - Lastrico solare Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano .
Lotto 13	S. Lucido via Lungomare, Foglio 13 part. 98 sub 1 - Categoria A/2, Abitazione di tipo civile	S. Lucido via Lungomare, Foglio 13 part. 98 sub 1 - Categoria A/2, Abitazione di tipo civile. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano
Lotto 14	S. Lucido via Lungomare, Foglio 13 part. 98 sub 3 - Categoria A/2, Abitazione di tipo civile	S. Lucido via Lungomare, Foglio 13 part. 98 sub 3 - Categoria A/2, Abitazione di tipo civile. Ipoteca giudiziale derivente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24.1.1996, iscritta in data 2.3.1996 al n. 463 R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma. Ipoteca giudiziale verbale di pignoramento trascrizione del 6.6.2000 R.P. 8203. Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.5.2001, trascritto in data 29.6.2001 al n. 10637 R.P. a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede a Milano

- Elenco dei soggetti ai quali verrà inviata copia della presente relazione, completa di allegati, a norma dell'art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.:

**Creditori:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 



**Debitore:**

- 



**- Conclusioni**

I sottoscritti, con quanto esposto nelle pagine precedenti, confermano il valore complessivo dei cespiti stimati in € 1.283.350,00, di cui € 347.350,00 per terreni ed € 936.000,00 per immobili con destinazione residenziale o commerciale (vedi riepilogo lotti, allegato n° 7).

Reputando di aver dato compimento al mandato ricevuto, depositano la presente relazione, completa, nel presente volume, degli allegati da 1 a 7.

Il volume 2 contiene i seguenti allegati:

- *Documentazione fotografica, allegato n°8;*
- *Documentazione catastale ed urbanistica, allegato n°9:*
  - *Terreni, lotto 1, ubicati in Cosenza, foglio 28, particelle 22,23,24,30:*
    - Visure per immobile;
    - Estratto di mappa;
    - Certificato di destinazione urbanistica.
  - *Terreni, lotto 2, ubicati in Cosenza, fogli 6 e 11, particelle 65, 124, 1, 2, 83, 84:*
    - Visure per immobile;
    - Estratti di mappa;
    - Documentazione urbanistica, vedi certificato di destinazione urbanistica lotto 1
  - *Terreni, lotto 3, ubicati in Rende, foglio 22, particelle 160, 163, 331 (ex 167), 168:*
    - Visure per immobile;



- Estratto di mappa;
  - Estratto di planimetria di progetto;
  - Concessione Edilizia n°218 del 14.09.1994;
  - Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 77 del 08.02.1995.
- *Unità imm. destinazione magazzino, lotto 11, ubicata in Rende, foglio 52, particella 106 sub 40 (ex 22)*
- Visura per immobile;
  - Planimetria catastale;
  - Estratto di mappa;
  - Licenza Edilizia n°84 del 12.12.1973;
  - Dichiarazione di Abitabilità prot. n°10912/50 del 19.10.1976.
- *Unità imm. destinazione magazzino, lotto 12, ubicata in Rende, foglio 52, particella 106 sub 41 (ex 22)*
- Visura per immobile;
  - Planimetria catastale;
  - Estratto di mappa: lotto 11
  - documentazione urbanistica: vedi lotto 11.
- *Unità imm. dest. residenziale, lotto 13, ubicata in San Lucido, foglio 13, particella 98 sub 1*
- Visura per immobile;
  - Planimetria catastale;
  - Estratto di mappa;
  - Istanza Comune di San Lucido del 17.04.2009;
  - Atto di Divisione Notaio Scornajenghi del 18.10.1994, riportante gli estremi dei titoli urbanistici richiamati nelle istanze al Comune di San Lucido:
  - Fax Integrazioni Istanza del 07.07.2009;
  - Riscontro Comune di San Lucido del 28.10.2009;
  - Raccomandata A.R. rinnovo richiesta acquisizione documentazione del 02.11.2009;
  - Riscontro Comune di San Lucido del 09.09.2009;
  - Raccomandata A.R. rinnovo richiesta acquisizione documentazione del 27.03.2012, con allegato l'atto di compravendita richiesto.
- *Unità imm. dest. residenziale, lotto 14, ubicata in San Lucido, foglio 13, particella 98 sub 3*
- Visura per immobile;
  - Planimetria catastale;
  - Estratto di mappa: vedi lotto 13;
  - Documentazione urbanistica: vedi lotto 13.

