

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Giudice: Dott.ssa Assunta GIOIA

**C.T.U**

Ing. Vittorio GAGLIARDI

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

PROCEDURA N. 11/2024



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Luglio 2024

Ing. Vittorio GAGLIARDI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	7
<b>2</b>	<b>SOPRALLUOGHI E INDAGINI</b> .....	16
<b>3</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°1</b> .....	17
<b>4</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°2</b> .....	18
<b>5</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°3</b> .....	20
<b>6</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°4</b> .....	21
6.1	Ubicazione .....	21
6.2	<b>Caratteri generali e tipologici dell'area</b> .....	21
	Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555.....	22
	Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556.....	22
	Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558.....	23
	Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559.....	24
	Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671.....	24
	Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672.....	25
	Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673.....	25
	Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557.....	26
	Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561.....	26
	Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516 .....	27
	Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504 .....	27
	Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507 .....	28
	Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511 .....	29
	Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512 .....	29
	Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514 .....	30
<b>7</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°5</b> .....	30
7.1	Identificazione Catastale .....	30
	Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556.....	31
	Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558.....	31
	Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559.....	32
	Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671.....	32
	Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672.....	33
	Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673.....	33
	Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557.....	33
	Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561.....	33

Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516 .....	34
Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504 .....	34
Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507 .....	35
Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511 .....	35
Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512 .....	35
Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514 .....	36
<b>7.2 Confini</b> .....	<b>36</b>
Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555.....	36
Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556.....	37
Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558.....	37
Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559.....	38
Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671.....	38
Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672.....	38
Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673.....	39
Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557.....	39
Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561.....	39
Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516 .....	40
Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504 .....	41
Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507 .....	41
Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511 .....	42
Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512 .....	42
Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514 .....	43
<b>7.3 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</b> .....	<b>44</b>
<b>8 RISPOSTA AL QUESITO N°6</b> .....	<b>50</b>
<b>9 RISPOSTA AL QUESITO N°7</b> .....	<b>52</b>
Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555.....	57
Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556.....	57
Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558.....	57
Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559.....	57
Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671.....	58
Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672.....	58
Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673.....	58
Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557.....	58

Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561.....	59
Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516 .....	59
Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504 .....	59
Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507 .....	59
Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511 .....	60
Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512 .....	60
Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514 .....	60
<b>10 RISPOSTA AL QUESITO N°8 .....</b>	<b>60</b>
<b>11 RISPOSTA AL QUESITO N°9 .....</b>	<b>61</b>
<b>12 RISPOSTA AL QUESITO N°10 .....</b>	<b>62</b>
<b>13 RISPOSTA AL QUESITO N°11 .....</b>	<b>62</b>
<b>14 RISPOSTA AL QUESITO N°12 .....</b>	<b>62</b>
<b>15 RISPOSTA AL QUESITO N°13 .....</b>	<b>62</b>
<b>16 RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS .....</b>	<b>63</b>
<b>17 RISPOSTA AL QUESITO N°14 .....</b>	<b>64</b>
17.1 Criterio di Stima per Beni ricadenti in: Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi); .....	64
17.2 Criterio di Stima per Beni ricadenti in: Zona E (Aree per attività agricole e simili); .....	65
17.3 Criterio di Stima per Beni ricadenti in: Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità) .....	68
17.4 Coefficienti di merito .....	68
17.5 Stima Beni.....	68
Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555.....	69
Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556.....	70
Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558.....	71
Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559.....	72
Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671.....	73
Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672.....	74
Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673.....	75
Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557.....	76
Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561.....	77
Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516 .....	78

	Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504 .....	79
	Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507 .....	80
	Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511 .....	81
	Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512 .....	82
	Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514 .....	83
<b>18</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO N°15</b> .....	<b>84</b>
<b>19</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>101</b>



**ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1:** Verbale di sopralluogo del 23/05/2024 e del 14/06/2024;
- ALLEGATO N. 2:** Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale;
- ALLEGATO N. 3:** Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza;
- ALLEGATO N. 4:** Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 559124) – Inquadramento generale;
- ALLEGATO N. 5:** Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte: Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATO N. 6:** OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATO N. 7:** OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale / P.G.R.A. - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATO N. 8:** Visure Catastali / Estratto di Mappa;
- ALLEGATO N. 9:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal 10° Settore – Riquilificazione Urbana – Arredo Urbano – Rigenerazione Urbana – Periferie – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologica, Digitale e CED – PNRR in data 14/06/2024
- ALLEGATO N. 10:** Destinazione Urbanistica (Fonte: Geoportale del Comune di Cosenza);
- ALLEGATO N. 11:** Incoerenze Catastali (Fonte: Geoportale del Comune di Cosenza);
- ALLEGATO N. 12:** Estratto N.T.A del P.R.G. del Comune di Cosenza (Fonte: Geoportale del Comune di Cosenza);
- ALLEGATO N. 13:** Copia Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende, del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA** in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604;
- ALLEGATO N. 14:** Copia Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Italo Alessio Scornajenghi, in Rende, del 03/02/2009 Repertorio N. 1055, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA** in data 11/02/2009 con R.G. N. 3552 e R.P. N. 2510;





**ALLEGATO N. 15:** Copia SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608 – SENTENZA ACQUISTO registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al con R.G. N. 4306 e con R.P. N. 3245;

**ALLEGATO N. 16:** V.A.M. – Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza (CS);

**ALLEGATO N. 17:** Copia Raccomandata A/R N. **13932808122** del 03/07/2024, consegnata in data **05/07/2024**, alla Sig.ra [REDACTED] per richiesta di **“Attestazioni/Ricevute/Quietanze di pagamento dell'IMU per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024”** per i beni oggetto di perizia;



**ALLEGATO N. 18:** “Certificato Vincoli Inibitori e Tutori” rilasciato dal 10° Settore – Riqualficazione Urbana – Arredo Urbano –Rigenerazione Urbana – Periferie – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologica, Digitale e CED – PNRR in data 05/08/2024;

**ALLEGATO N. 19:** Documentazione Fotografica (N. 16 Foto);

**ALLEGATO N. 20:** Cartografia Catastale – Divisione in LOTTI (Fonte: Agenzia delle Entrate);



PROC. N. 11/2024: [REDACTED]

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 2453 dal febbraio 1998 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al N. 2790 dal 20/04/1998, in data 06/05/2024 tramite Portale Servizi Telematici ha **accettato l'incarico e prestato giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura N. 11/2024.**

Nel particolare, il **giudice dell'esecuzione ha affidato l'incarico ponendo i seguenti quesiti:**

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di*

**pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);**

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

**3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della**

*relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

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

**5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la**

sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono **erronei ma consentono l'individuazione del bene**; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza **individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato**;

- 6) **rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento**;
- 7) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**;
- 8) **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità**.

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e*

le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso

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

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



*locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

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

**13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

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

**14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla**



*data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

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

*1 a 14).*

Il procedimento riguarda un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 11/12/2023 Rep. 3954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 18/01/20243 al N. 1640 di R.P. ed al N. 1854 di R.G., in danno della Sig. [REDACTED]

I beni interessati dal suddetto atto di pignoramento sono degli immobili siti nel Comune di COSENZA (CS), ed identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) come di seguito indicato:

• (Bene N. 1)

**Foglio N. 29, P.IIa 555, Qualità Uliveto;**

• (Bene N. 2)

**Foglio N. 29, P.IIa 556, Qualità Uliveto;**

• (Bene N. 3)

**Foglio N. 29, P.IIa 558, Qualità Vigneto;**

• (Bene N. 4)

**Foglio N. 29, P.IIa 559, Qualità Vigneto;**

• (Bene N. 5)

**Foglio N. 29, P.IIa 671, Qualità Seminativo;**

• (Bene N. 6)

**Foglio N. 29, P.IIa 672, Qualità Seminativo;**

• (Bene N. 7)

**Foglio N. 29, P.IIa 673, Qualità Seminativo;**

• (Bene N. 8)

**Foglio N. 29, P.IIa 557, Qualità Uliveto;**



- (Bene N. 9)

**Foglio N. 29, P.IIa 561, Qualità Seminativo;**

- (Bene N. 10)

**Foglio N. 29, P.IIa 516, Qualità Semin. Arbor.;**

- (Bene N. 11)

**Foglio N. 29, P.IIa 504, Qualità Uliveto;**

- (Bene N. 12)

**Foglio N. 29, P.IIa 507, Qualità Seminativo;**

- (Bene N. 13)

**Foglio N. 29, P.IIa 511, Qualità Vigneto;**

- (Bene N. 14)

**Foglio N. 29, P.IIa 512, Qualità Semin. Arbor.;**

- (Bene N. 15)

**Foglio N. 29, P.IIa 514, Qualità Semin. Arbor.;**

## **2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI**

Innanzitutto è stata verificata la **completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni dei beni oggetto del pignoramento.

Più precisamente, il sottoscritto si è recato:

- il **18/05/2024** presso i beni oggetto di pignoramento per una ricognizione generale dei luoghi;

- il **23/05/2024** previa convocazione delle parti, è stato effettuato il sopralluogo unitamente al Dott. Antonio Tancredi (custode) esclusivamente per una ricognizione generale dei luoghi. Il “Verbale di Sopralluogo” è fornito in Allegato N. 1 e la relativa “Documentazione Fotografica” in Allegato N. 19;
- il **14/06/2024** previa convocazione delle parti è stato effettuato il sopralluogo per l'ispezione degli immobili oggetto di pignoramento. Il “Verbale di Sopralluogo” è fornito in Allegato N. 1 e la relativa “Documentazione Fotografica” in Allegato N. 19;
- il **08/07/2024** presso il 10° Settore del Comune di Cosenza (CS) per chiarimenti in merito al “Certificato di Destinazione Urbanistica” (Allegato N. 9);
- il **02/08/2024** presso il 10° Settore del Comune di Cosenza (CS) per chiarimenti in merito alla richiesta di “Certificato di Vincoli Inibitori” (Allegato N. 18);

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti posti dalla S.V.III.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

### 3 RISPOSTA AL QUESITO N°1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. attraverso la CERTIFICAZIONE NOTARILE (ex art. 567 c.p.c.) e rilasciata dall'Avv. Fabio Gaudio, Notaio in Paola, in data 30/01/2024 (Allegato N. 2). Relativamente alla suddetta CERTIFICAZIONE NOTARILE (ex art. 567 c.p.c.)

si segnala un mero errore materiale in merito all'atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967 (e non 56957 come riportato), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 02/05/2003 (e non 12/05/2003 come riportato) con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604.

Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare (Allegato N. 3).

#### 4 RISPOSTA AL QUESITO N°2

I beni immobiliari risultano pervenuti alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di:

- ✓ Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604 (Allegato N. 13);
- ✓ SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.. Il sottoscritto ha inoltrato in data 15/07/2024 (Allegato N. 15) "RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Direzione di Cosenza a mezzo PEC protocollata in data 15/07/2024 al Registro Ufficiale al Num. 151075. Ad oggi il sottoscritto non ha ricevuto



riscontro e provvederà, appena disponibile quanto richiesto, ad integrare la presente relazione;

- ✓ Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Alessio Scornajenghi, già della sede di Luzzi (CS), del 03/02/2009 Repertorio N. 1055, trascritto presso l'Agencia del Territorio di COSENZA in data 11/02/2009 con R.G. N. 3552 e R.P. N. 2510 (Allegato N. 14);

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al Paragrafo 7.3.



Si evidenzia, come riportato anche nella la CERTIFICAZIONE NOTARILE (ex art. 567 c.p.c.) e rilasciata dall'Avv. Fabio Gaudio, Notaio in Paola, in data 30/01/2024 (Allegato N. 2), che in virtù dei suddetti titoli la Sig.ra [REDACTED] è piena proprietaria anche dei Beni N. 11, N. 12, N. 13, N. 14 e N. 15 per i quali la "Banca Dati Catastale" risulta non allineata.



Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, sui tutti i beni immobiliari oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 14354 Registro Generale 17827 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1412 del 08/07/2016 (Beni N.1, N. 2, N. 3, N. 4, N. 5, N. 6 e N. 7);



- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 05/12/2019 - Registro Particolare 24943 Registro Generale 31870 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2344 del 11/09/2019 (Beni N.1, N. 2, N. 3, N. 4, N. 5, N. 6, N. 7 e N. 8);
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 18/01/2024 - Registro Particolare 1640 Registro Generale 1854 UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI COSENZA Repertorio 3954 del 11/12/2023 (Beni N.1, N. 2, N. 3, N. 4, N. 5, N. 6, N. 7, N. 8, N. 9, N. 10, N. 11, N. 12, N. 13, N. 14 e N. 15);

Per la descrizione dei gravami ricadenti sul bene oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 3 a tutto il 15/07/2024.

## 5 RISPOSTA AL QUESITO N°3

Si rimanda all'Allegato N. 7, per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 9 per il "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal 10° Settore – Riqualficazione Urbana – Arredo Urbano –Rigenerazione Urbana – Periferie – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologica, Digitale e CED – PNRR in data 14/06/2024.

Il "Certificato di Destinazione Urbanistica" è stato richiesto dal sottoscritto mediante portale CalabriaSUE (<https://www.calabriasue.it/>) in data 13/06/2024 (Codice Univoco SUE: 7898, Num. Protocollo: 392069/2024 del 13/06/2024).

## 6 RISPOSTA AL QUESITO N°4

### 6.1 Ubicazione

I beni immobiliari oggetto di perizia sono localizzati in Loc. "Casali" lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" ed a C.da "Serra Soprana" nel Comune di Cosenza (CS) a quota compresa tra circa 280 m s.l.m. e circa 320 m s.l.m.. La Loc. "Casali" è posizionata a Sud - Est del Comune di Cosenza dal cui centro storico dista circa 1,5 Km. La zona, il cui contesto è essenzialmente residenziale, risulta servita da alcune attività commerciali nelle immediate vicinanze. Anche scuole, strutture sanitarie ed uffici pubblici non risultano immediatamente raggiungibili ma, risultano comunque distanti pochi chilometri dall'area.

Dalla Loc. "Casali" è possibile raggiungere il Comune di Trenta (CS) il quale dista circa 7,0 km.

Il Comune di Spezzano della Sila (CS) è distante, in direzione EST, circa 12,0 km è raggiungibile percorrendo la S.S. 107 "Silana - Crotonese".

Per l'inquadramento generale dei luoghi si rimanda agli Allegati N. 4, N. 5 e N.

6.

### 6.2 Caratteri generali e tipologici dell'area

L'area, che ospita i beni immobiliari oggetto di perizia, è ubicata come già indicato in Loc. "Casali" lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" ed a C.da "Serra Soprana" nel Comune di Cosenza (CS) nonché in posizione panoramica rispetto al contesto circostante.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 555. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 383 mq, destinato catastalmente ad "Uliveto". Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.

La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 556. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di circa 2.553 mq, destinato catastalmente ad "Uliveto" che è parte dell'area all'interno della quale si trova il Bene N. 1 e rispetto al quale è collocato più a Ovest. Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza

lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 60 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.

La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 558. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 1.730 mq, destinato catastalmente a "Vigneto" che è parte dell'area all'interno della quale si trova il Bene N. 1 e rispetto al quale è collocato più a Sud. Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559

**E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 559. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 340 mq, destinato catastalmente a "Vigneto" che è parte dell'area all'interno della quale si trova il Bene N. 1 e rispetto al quale è collocato più a Est. Presenta forma estremamente irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.**

**L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.**

**Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".**

Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671

**E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 671. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 1.676 mq, destinato catastalmente a "Seminativo" che è parte dell'area all'interno della quale si trova il Bene N. 1 e rispetto al quale è collocato più a Est. Presenta forma estremamente irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.**

**L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.**

**Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda**

all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 672. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 374 mq, destinato catastalmente a "Vigneto" che è parte dell'area all'interno della quale si trova il Bene N. 1 e rispetto al quale è collocato più a Est. Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 50 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 673. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 298 mq, destinato catastalmente a "Seminativo" che è parte dell'area all'interno della quale si trova il Bene N. 1 e rispetto al quale è collocato più a Est. Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 50 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 557. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 2.093 mq e destinato catastalmente a "Uliveto". Presenta forma fortemente irregolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".

La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 561. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 2.688 mq e destinato catastalmente a "Seminativo". Presenta forma regolare e si estende su un

versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 516. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 813 mq e destinato catastalmente a "Seminativo arbor". Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 504. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 203 mq e destinato catastalmente a "Uliveto". Presenta forma irregolare e si estende su un versante

collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".

La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 507. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 882 mq e destinato catastalmente a "Seminativo". Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".

La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511

**E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 511. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 484 mq e destinato catastalmente a "Vigneto". Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.**

**L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".**

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512

**E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 512. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 918 mq e destinato catastalmente a "Seminativo arbor". Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.**

**L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".**

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Cosenza (CS) con Foglio N. 29, P.IIa N. 514. E' un lotto di terreno, con "Superficie Catastale" di 103 mq e destinato catastalmente a "Seminativo arbor". Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.

L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 8 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 19 per la "Documentazione Fotografica".

## 7 RISPOSTA AL QUESITO N°5

### 7.1 Identificazione Catastale

Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 555, Qualità Uliveto, Superficie: 383 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

La consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geo-portale.it/>) evidenzia una incongruenza determinata da rilevante differenza tra

**“Superficie Censuaria” (383 mq) e “Superficie Grafica” (1.779 mq).** Tale differenza, superiore al 5%, non può essere attribuita ad errori nel calcolo della **“Superficie Grafica”** che risulterà utilizzata quindi per la stima dell’immobile in attesa dell’eventuale aggiornamento della **“Superficie Censuaria”**. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all’Allegato N. 11.

Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 556, Qualità Uliveto, Superficie: 2.553 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento.**

Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 558, Qualità Vigneto, Superficie: 1.730 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento.**

La consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geo-portale.it/>) evidenzia una incongruenza determinata da rilevante differenza tra **“Superficie Censuaria” (1.730 mq) e “Superficie Grafica” (1.844 mq).** Tale differenza, superiore al 5%, non può essere attribuita ad errori nel calcolo della **“Superficie Grafica”** che risulterà utilizzata quindi per la stima dell’immobile in

attesa dell'eventuale aggiornamento della "Superficie Censuaria". Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.

Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 559, Qualità Vigneto, Superficie: 340 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

La consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geoportale.it/>) evidenzia una incongruenza determinata da rilevante differenza tra "Superficie Censuaria" (340 mq) e "Superficie Grafica" (225 mq). Tale differenza, superiore al 5%, non può essere attribuita ad errori nel calcolo della "Superficie Grafica" che risulterà utilizzata quindi per la stima dell'immobile in attesa dell'eventuale aggiornamento della "Superficie Censuaria". Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.

Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 671, Qualità Seminativo, Superficie: 1.676 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 672, Qualità Seminativo, Superficie: 374 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**



Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 673, Qualità Seminativo, Superficie: 298 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**



Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 557, Qualità Uliveto, Superficie: 2.093 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**



Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:





- Foglio N. 29, P.IIa 561, Qualità Seminativo, Superficie: 2.688 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:



- Foglio N. 29, P.IIa 516, Qualità Semin. Arbor., Superficie: 813 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

La consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geoportale.it/>) evidenzia una incongruenza determinata da rilevante differenza tra "Superficie Censuaria" (813 mq) e "Superficie Grafica" (715 mq). Tale differenza, superiore al 5%, non può essere attribuita ad errori nel calcolo della "Superficie Grafica" che risulterà utilizzata quindi per la stima dell'immobile in attesa dell'eventuale aggiornamento della "Superficie Censuaria". Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.

Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:



- Foglio N. 29, P.IIa 504, Qualità Uliveto, Superficie: 203 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 507, Qualità Seminativo, Superficie: 882 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

La consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geo-portale.it/>) evidenzia una incongruenza determinata da rilevante differenza tra **"Superficie Censuaria" (882 mq) e "Superficie Grafica" (822 mq)**. Tale differenza, superiore al 5%, non può essere attribuita ad errori nel calcolo della **"Superficie Grafica"** che risulterà utilizzata quindi per la stima dell'immobile in attesa dell'eventuale aggiornamento della **"Superficie Censuaria"**. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.

Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 29, P.IIa 511, Qualità Vigneto, Superficie: 484 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di



Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:



- Foglio N. 29, P.IIa 512, Qualità Semin. Arbor., Superficie: 918 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**



La consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geo-portale.it/>) evidenzia una incongruenza determinata da rilevante differenza tra



**"Superficie Censuaria" (918 mq) e "Superficie Grafica" (810 mq).** Tale differenza, superiore al 5%, non può essere attribuita ad errori nel calcolo della **"Superficie Grafica"** che risulterà utilizzata quindi per la stima dell'immobile in attesa dell'eventuale aggiornamento della **"Superficie Censuaria"**. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.



Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514

Il bene immobile risulta censito nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con i seguenti dati catastali:



- Foglio N. 29, P.IIa 514, Qualità Semin. Arbor., Superficie: 103 mq;

I dati catastali (Allegato N. 8) **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**



## 7.2 Confini

Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555



**E' confinate** (Allegato N. 6):





✓ a Nord con immobile che risulta identificato **dall'Agenzia delle Entrate** – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 30, Particella 304;

✓ a Est con immobili che risultano identificati **dall'Agenzia delle Entrate** – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 30, Particella 44 e 48;

✓ a Sud con il Bene N. 3;



✓ a Ovest con il Bene N. 2;

Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556

**E' confinate (Allegato N. 6):**

✓ a Nord con immobile che risulta **identificato dall'Agenzia delle Entrate** – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 30, Particella 304;

✓ a Est con il Bene N. 1;



✓ a Sud con il Bene N. 6, il Bene N. 4;

✓ a Ovest con il Bene N. 8;



Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558

**E' confinate (Allegato N. 6):**

✓ a Nord con Bene N. 1;

✓ a Sud con immobile che risulta **identificato dall'Agenzia delle Entrate** – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 30, Particella 48;





- ✓ a Est con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 162;

- ✓ a Ovest con il Bene N. 4;

Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con il Bene N. 2;



- ✓ a Est con il Bene N. 3;
- ✓ a Ovest con il Bene N. 5, Bene N. 6;

Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con il Bene N. 6;

- ✓ a Est con il Bene N. 4;

- ✓ a Sud con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 141;

- ✓ a Ovest con il Bene N. 7;

Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con il Bene N. 2;

- ✓ a Est con il Bene N. 4;



- ✓ a Sud con il Bene N. 5 ed il Bene N. 7;
- ✓ a Ovest con il Bene N. 9;



Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con il Bene N. 6;
- ✓ a Est con il Bene N. 5;
- ✓ a **Sud con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate** –  
Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune  
di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 141;



- ✓ a Ovest con il Bene N. 9;

Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con strada comunale;
- ✓ a Est con il Bene N. 2;
- ✓ a Sud con il Bene N. 9;
- ✓ a Ovest **con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate**  
– Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del  
Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 505. I sopralluoghi  
effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà  
**con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa  
Castale";**



Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con il Bene N. 8;
- ✓ a Est con il Bene N. 6 ed il Bene N. 7;





✓ a Sud con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 141;

✓ a Ovest con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 508. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà



con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella “Mappa Castale”;

✓ a Ovest con il Bene N. 13;

Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516

E' confinate (Allegato N. 6):

✓ a Nord-Ovest con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 515. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella “Mappa Castale”;

✓ a Nord-Est con il Bene N. 15;

✓ a Sud-Est con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 141;

✓ a Sud-Ovest con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni)





del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 388. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";



Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504

**E' confinate (Allegato N. 6):**



- ✓ a Nord con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 505. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";
- ✓ a Est con il Bene N. 12;
- ✓ a Sud-Est con il Bene N. 14;
- ✓ a Ovest con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 502;



Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord e Nord-Est con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 508. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile





coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";

- ✓ a Est con il Bene N. 14;
- ✓ a Nord-Ovest con il Bene N. 11;

Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511

**E' confinate (Allegato N. 6):**



- ✓ a Nord con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 510. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";

- ✓ a Est con il Bene N. 9;

- ✓ a Sud con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 141;

- ✓ a Ovest con il Bene N. 15;

Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512

**E' confinate (Allegato N. 6):**

- ✓ a Nord con il Bene N. 11;

- ✓ a Est con il Bene N. 12;



- ✓ A Sud-Est con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 510. I



sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";

- ✓ **A sud con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 513. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";**



- ✓ **a Est con immobili che risultano identificati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 517 e 359;**

Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514

**E' confinate (Allegato N. 6):**

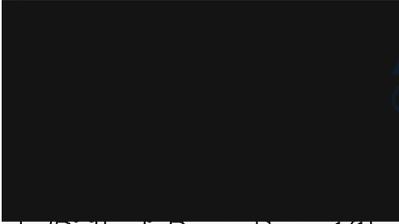
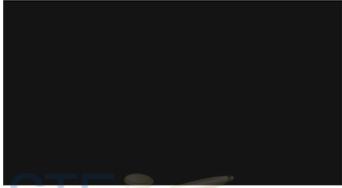
- ✓ **a Nord con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 513. I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che il suddetto immobile coincide in realtà con tratto di strada non ancora correttamente riportata nella "Mappa Castale";**
- ✓ **a Est con il Bene N. 13;**
- ✓ **a Sud con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Cosenza (CS) con il Foglio 29, Particella 141;**
- ✓ **a Sud-Ovest con il Bene N. 10;**



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

Con riferimento ai beni immobiliari, di seguito si riporta la proprietà ed il relativo

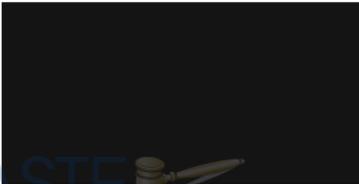
titolo:

IMMOBILE	PROPRIETA'	TITOLO
<p><b>Bene N. 1</b> <u>Foglio N. 29, P.IIa 555</u></p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604;  <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.;  <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 2</b> <u>Foglio N. 29, P.IIa 556</u></p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604;  <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.;  <b>(Per la quota di ½)</b></p>

<p><b>Bene N. 3</b> Foglio N. 29, P.IIa 558</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 4</b> Foglio N. 29, P.IIa 559</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>

<p><b>Bene N. 5</b> Foglio N. 29, P.IIa 671</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 6</b> Foglio N. 29, P.IIa 672</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>

<p><b>Bene N. 7</b> Foglio N. 29, P.IIa 673</p>	 <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 8</b> Foglio N. 29, P.IIa 557</p>	 <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>

<p><b>Bene N. 9</b> Foglio N. 29, P.IIa 561</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 10</b> Foglio N. 29, P.IIa 516</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Alessio Scornajenghi, già della sede di Luzzi (CS), del 03/02/2009 Repertorio N. 1055, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 11/02/2009 con R.G. N. 3552 e R.P. N. 2510; <b>(Per la piena proprietà)</b></p>
<p><b>Bene N. 11</b> Foglio N. 29, P.IIa 504</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>

<p><b>Bene N. 12</b> Foglio N. 29, P.IIa 507</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 13</b> Foglio N. 29, P.IIa 511</p>	 (Diritto di: Proprietà per 1/1)	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>

<p><b>Bene N. 14</b> Foglio N. 29, P.IIa 512</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<p><b>Bene N. 15</b> Foglio N. 29, P.IIa 514</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso <b>l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604; <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P.; <b>(Per la quota di ½)</b></p>

Il titolo che legittima la proprietà, per ognuno dei beni, ha data anteriore a quella del pignoramento.

## 8 RISPOSTA AL QUESITO N°6

Come già indicato nel Paragrafo N. 4, e come riportato anche nella la CERTIFICAZIONE NOTARILE (ex art. 567 c.p.c.) e rilasciata dall'Avv. Fabio Gaudio, Notaio in Paola, in data 30/01/2024 (Allegato N. 2), la Sig.ra [REDACTED]

virtù elencati dei titoli elencati è piena proprietaria anche dei Beni N. 11, N. 12, N. 13, N. 14 e N. 15 per i quali la “Banca Dati Catastale” risulta non allineata.

Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l'aggiornamento della “Banca Dati Catastale”, limitatamente all'intestazione della proprietà per i suddetti beni, in Euro 3.500,00 (tremilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.

Come già indicato nel Paragrafo N. 5, alcuni dei beni oggetto di perizia attraverso la consultazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geo-portale.it/>) evidenziano una incongruenza determinata dalla rilevante differenza tra “Superficie Censuaria” e “Superficie Grafica”

In particolare per:

- Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555
- Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558
- Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559
- Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516
- Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507
- Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512

Tali differenze, con percentuali abbondantemente superiori al 5%, non possono attribuirsi ad errori nel calcolo della “Superficie Grafica”. Ad esempio, per il BENE N. 1 tale differenza è pari al 364%, Di conseguenza, è necessario

procedere al rilievo topografico dei suddetti beni e procedere con la verifica e l'eventuale aggiornamento della "Superficie Censuaria".

Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l'aggiornamento della "Banca Dati Catastale" dei suddetti beni in Euro 11.500 (undicimilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. Il suddetto importo è comprensivo dell'aggiornamento della "Superficie Censuaria", del "Reddito Agrario", del "Reddito Domenicale" ed eventualmente della "Qualità".

## 9 RISPOSTA AL QUESITO N°7

I beni oggetto di pignoramento risultano. In base al vigente P.R.G., su area ricadente in:

- ✓ Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi);
- ✓ Zona E (Aree per attività agricole e simili);
- ✓ Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità);

Per ognuna delle "Zone" si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Cosenza:

- Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi):

### **"art.14 - Zone B5**

*Le Zone B5 riguardano aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento qualitativo della loro organizzazione funzionale. All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante:*

- 1. Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio*



planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.



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

**2. In forma diretta, attraverso:**

- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi di medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;
- interventi di completamento;
- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;
- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).



L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%.

Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse.



Nei complessi di edilizia residenziale sovvenzionata esistenti, è consentita la realizzazione, per iniziativa delle Pubbliche





Amministrazioni o dell'I.A.C.P. e con intervento diretto, di piccole volumetrie aggiuntive, autonome opportunamente localizzate che impegnino non più di mc. 1.500 ciascuna, da destinare a servizi collettivi, attività ricreative, negozi di prima necessità.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).”.

- Zona E (Aree per attività agricole e simili):

#### **“art.20 - Zone E**

Le zone E riguardano aree destinate prevalentemente alle attività agricole, agli incolti, al verde boschivo ed inoltre alle attività agricole per iniziative di cui alla legge n. 730 del 5.12.1985 "Disciplina dell'agriturismo". Per le prime, cioè le aree destinate prevalentemente all'attività agricola, agli incolti, al verde boschivo, è consentita l'edificazione in base ai seguenti dati:

##### **1. per residenze e accessori rurali:**

$I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$

$H_m = m. 7,00$

$P_m = 2$

$D_c = m. 10,00$

$D_s = m. 10,00/20,00$  (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)

$D_f = m. 10,00$



$Lm = mq. 10.000$

2. per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali:

$lf = 0,3 mc./mq.$

$Hm = m. 9,00$

$Dc = m. 10,00$

$Ds = m. 10,00/20,00$  (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)



$Df = m. 10,00$

$Lm = mq. 5.000$

L'edificazione per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione può essere consentita solo in presenza di qualificate attività in atto e con chiaro vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso. Le seconde, di cui al precedente punto 2, sono da perimetrare in sede di redazione del programma di cui all'art. 10 della legge 730/1985 al fine di organizzare le attività "agroturistiche" previste dall'art. 2 della citata legge. Tali attività, complementari a quelle di coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento, e che comunque devono restare attività principali, le nuove edificazioni, le trasformazioni e gli ampliamenti sono consentiti in base ai seguenti dati:

$lf = 0,10 mc/mq.$

$Hm = m. 7,00$

$Dc = m. 10,00$

$Ds = m. 10,00$  (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)



$Df = m. 10,00$

$Lm = mq. 5.000$

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla sussistenza dei requisiti

*richiesti dalla richiamata legge n. 730 e delle disposizioni regionali. Tutti gli edifici, realizzabili mediante intervento diretto, debbono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti e ogni coltura di pregio. Gli edifici destinati ad attività complementari produttive (detti al punto 2) debbono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali. È vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive.”*

- Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità);

### **“art. 36 - Viabilità**

*Le indicazioni grafiche inerenti la viabilità urbana ed extraurbana hanno valore indicativo. In fase realizzativa sono quindi consentite modificazioni di ordine tecnico esecutivo. Un eventuale secondo svincolo dell'autostrada dovrà essere ubicato, di preferenza, a sud della Città, in direzione delle frazioni. Le fasce di rispetto dell'autostrada in prossimità delle aree urbane (m. 60 per lato dal limite della zona di occupazione) possono essere utilizzate per verde pubblico (F1), attività agricole (E), parcheggi (F5). Esse possono essere utilizzate anche come spazi di pertinenza non edificabili e non conteggiabili ai fini dell'edificazione di zone per parchi sportivi (F2) e servizi di carattere speciale (F4).”*

Si rimanda all'Allegato N. 9 per il “Certificato di Destinazione Urbanistica” rilasciato dal 10° Settore – Riqualificazione Urbana – Arredo Urbano – Rigenerazione Urbana – Periferie – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologica, Digitale e CED – PNRR in data 14 giugno 2024.

A seguito di consultazione del “Geoportale Comunale” del Comune di Cosenza (<https://cosenza.geo-portale.it/>) si riporta la “Destinazione Urbanistica” di ognuno dei beni oggetto di perizia nonché, l'indicazione dell'eventuale presenza di vincoli:

Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555

Superficie	Descrizione	VINCOLI
4,68 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
95,32 %	Zona E (Aree per attività agricole e simili)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 2: Foglio N. 29, P.IIa 556

Superficie	Descrizione	VINCOLI
100,00 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558

Superficie	Descrizione	VINCOLI
0,83 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
99,17 %	Zona E (Aree per attività agricole e simili)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 4: Foglio N. 29, P.IIa 559

Superficie	Descrizione	VINCOLI
92,81 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
7,19 %	Zona E (Aree per attività agricole e simili)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671

Superficie	Descrizione	VINCOLI
99,67 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del P.G.R.A. Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
0,33 %	Zona E (Aree per attività agricole e simili)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 6: Foglio N. 29, P.IIa 672

Superficie	Descrizione	VINCOLI
100,00 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673

Superficie	Descrizione	VINCOLI
100,00 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del P.G.R.A. Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557

Superficie	Descrizione	VINCOLI
7,93 %	Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
92,07 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 9: Foglio N. 29, P.IIa 561

Superficie	Descrizione	VINCOLI
2,18%	Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
97,51 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del P.G.R.A. Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
0,31 %	Zona E (Aree per attività agricole e simili)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516

Superficie	Descrizione	VINCOLI
0,20 %	Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità)	Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del P.G.R.A. Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004
99,80 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del P.G.R.A. Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504

Superficie	Descrizione	VINCOLI
100,00 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004

Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507

Superficie	Descrizione	VINCOLI
100,00 %	Zona B5 (Aree edificate di	Art.136 – “Immobili ed aree di notevole

	edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	<b>interesse pubblico" del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004</b>
--	---	---

**Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511**

Superficie	Descrizione	VINCOLI
99,26 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – "Immobili ed aree di notevole <b>interesse pubblico" del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004</b>
0,74 %	Zona E (Aree per attività agricole e simili)	Art.136 – "Immobili ed aree di notevole <b>interesse pubblico" del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004</b>

**Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512**

Superficie	Descrizione	VINCOLI
9,05 %	Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità)	Art.136 – "Immobili ed aree di notevole <b>interesse pubblico" del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004</b>
90,95 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – "Immobili ed aree di notevole <b>interesse pubblico" del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004</b>

**Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514**

Superficie	Descrizione	VINCOLI
100,00 %	Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)	Art.136 – "Immobili ed aree di notevole <b>interesse pubblico" del D.Lgs N. 42 del 22/01/2004</b>

Si rimanda all'Allegato N. 10 ed all'Allegato N. 12 per ogni ulteriore dettaglio:

**10 RISPOSTA AL QUESITO N°8**

Non applicabile.



## 11. RISPOSTA AL QUESITO N°9



La possibilità di vendita dei beni pignorati per lotti separati, in funzione delle caratteristiche planimetriche, di esposizione e di accessibilità, è praticabile a giudizio del sottoscritto almeno come di seguito indicato:



### LOTTO N. 1:

- ✓ **Bene N. 1:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 555;
- ✓ **Bene N. 2:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 556;
- ✓ **Bene N. 8:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 557;



### LOTTO N. 2:

- ✓ **Bene N. 3:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 558;
- ✓ **Bene N. 4:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 559;
- ✓ **Bene N. 5:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 671;
- ✓ **Bene N. 6:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 672;
- ✓ **Bene N. 7:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 673;
- ✓ **Bene N. 9:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 561;



### LOTTO N. 3:

- ✓ **Bene N. 13:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 511;
- ✓ **Bene N. 10:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 516;
- ✓ **Bene N. 15:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 514;



### LOTTO N. 4:

- ✓ **Bene N. 11:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 504;
- ✓ **Bene N. 12:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 507;
- ✓ **Bene N. 14:** N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 512;



La possibile vendita in lotti dei beni pignorati si presta naturalmente ad altre e diverse possibili soluzioni che, dovessero prevedere il frazionamento dei terreni e l'eventuale costituzione di servitù di passaggio. Si rimanda all'Allegato N. 20 per ogni ulteriore dettaglio.

## 12 RISPOSTA AL QUESITO N°10

Gli immobili oggetto di stima non risultano pignorati solo *pro quota* e, risultano posseduti in piena proprietà dalla Sig.ra [REDACTED]

## 13 RISPOSTA AL QUESITO N°11

Dalle indagini eseguite e da quanto affermato dalla Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo del 14/06/2024, non risultano contratti di locazione registrati per nessuno dei beni oggetto di stima.

## 14 RISPOSTA AL QUESITO N°12

Non applicabile.

## 15 RISPOSTA AL QUESITO N°13

Il sottoscritto ha provveduto in data 22/07/2024 ad inoltrare richiesta di "Certificato di Vincoli Inibitori", per il quale si rimanda all'Allegato N. 18, allo Sportello Unico per l'Edilizia – PNRR del Comune di Cosenza.

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti;

- ✓ vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ✓ diritti demaniali o usi civici;

L'intera area, che ospita gli immobili oggetti di perizia, come da indicazioni

riportate anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Cosenza (CS), ricade in:

- Zona E (Aree per attività agricole e simili);
- Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi);
- Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità);

risulta interessata da:

- P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale (Allegato N. 7);

e non risulta interessata da:

- P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria;

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare, mediante Raccomandata A/R N. **13932808122** del 03/07/2024 e consegnata in data **05/07/2024** (Allegato N. 17), richiesta alla Sig.ra [REDACTED] di "Attestazioni/Ricevute/Quietanze di pagamento dell'IMU per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024" per i beni oggetto di perizia.

La Sig.ra [REDACTED] oggi non ha ritenuto opportuno fornire alcun riscontro alla richiesta del sottoscritto C.T.U..

Non avendo ricevuto riscontro nei tempi indicati nella suddetta richiesta e soprattutto nei tempi utili per la redazione della presente, il sottoscritto assume che i suddetti adempimenti fiscali non siano stati rispettati e ne terrà conto nella sua valutazione.

#### **16 RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS**

Non applicabile.

**17. RISPOSTA AL QUESITO N°14**

17.1 Criterio di Stima per Beni ricadenti in: Zona B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi):

Relativamente ai suddetti beni immobiliari oggetto del pignoramento, al fine di valutare il più probabile “Valore di Mercato” (*Vpp*) il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo (*Market Comparison Approach*).

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di ricadenti nella stessa area e con potenzialità simili. Tale valore, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un “Coefficiente di Merito” che tenga anche conto delle caratteristiche intrinseche (esposizione, pendenza, stato di conservazione, ecc..) ed estrinseche (mercato immobiliare, posizione rispetto al centro urbano ed ai relativi servizi, **caratteristiche dell’area**, ecc..) degli immobili.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile “Valore di Mercato” (*Vpp*) altro non è che il “Valore Nominale” (*Vn*) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1,0 Euro, e questo è determinato attraverso la relazione:

$$Vn = Cp \times Sc \times Cm_i$$

dove:

- *Cp*: costo del parametro più usato;
- *Sc*: superficie edificabile;
- *Cm<sub>i</sub>*: coefficienti di merito;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro

quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini e ricerche eseguite è stato quantificato in **260,00** Euro al mq con riferimento alla porzione di superficie ricadente in "Zona B5".

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il suddetto "Valore Nominale" è ridotto forfettariamente del 15% e dei costi indicati per l'aggiornamento della "Banca Dati Catastale" al fine di stimare il "Valore Finale".

17.2 Criterio di Stima per Beni ricadenti in: Zona E (Aree per attività agricole e simili):

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla stima dei suddetti immobili utilizzando come parametro di riferimento i V.A.M. (Valori Agricoli Medi) regolamentati dalla seguente normativa:

- ✓ D.P.R. 8/6/2001, N. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)";
- ✓ L. 22-10-1971 N. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Sulla base degli ultimi V.A.M., pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cosenza (BURC del 10/07/2013 Parte III - Sezione unica - Annunzi Legali/Avvisi di concorso - pag. 5625) e relativi all'anno 2012 (ancora invariati), il Comune di Cosenza ricade nella Regione Agraria N. 14 – Colline di Cosenza (Allegato N. 16).

Si riportano di seguito i "Valori Agricoli Medi", espressi in Euro per ettaro ed in

Euro per mq, e per le colture relative ai terreni oggetto di stima (Allegato N. 16) e per la Regione Agraria di interesse:

QUALITA'/COLTURA	V.A.M. [Euro/ha]	V.A.M. [Euro/mq]
ULIVETO	19.375,54	1,9376
SEMINATIVO	10.391,35	1,0391
VIGNETO.	23.813,51	2,3813
SEMINATIVO ARB.	14.071,62	1,4072

I suddetti valori sono coerenti con quanto riportato in "INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA - RAPPORTO REGIONALE 2022" pubblicato dal CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

Per svincolarsi dal carattere generale dei "Valori Agricoli Medi", anche in virtù della Sentenza della Corte Costituzionale N. 181/2011, ed essere coerenti con il valore di mercato (in realtà poco attivo) il sottoscritto ritiene coerente ed opportuno utilizzare anche per le aree ricadenti in "Zona E" metodo di stima sintetico-comparativo (*Market Comparison Approach*) al fine di valutare il più probabile "Valore di Mercato" (*Vpp*) anche in considerazione del fatto che essenzialmente i Beni N. 1, N. 3 e N. 4 ricadono in "Zona E" e che le percentuali degli altri beni possono considerarsi trascurabili.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di ricadenti nella stessa area e con potenzialità simili. Tale valore, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un "Coefficiente di Merito" che tenga anche conto delle caratteristiche intrinseche (esposizione, pendenza, stato di conservazione, ecc..) ed estrinseche (mercato immobiliare, posizione rispetto al centro urbano ed ai relativi servizi, caratteristiche dell'area, accessibilità, ecc..) degli immobili.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile "Valore di Mercato" ( $V_{pp}$ ) altro non è che il "Valore Nominale" ( $V_n$ ) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1,0 Euro, questo è determinato attraverso la relazione

$$V_n = C_p \times S_c \times C_m_i$$

dove:

- $C_p$ : costo del parametro più usato;
- $S_c$ : superficie agricola;
- $C_m_i$ : coefficienti di merito;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini e ricerche eseguite è stato quantificato in **20,00** Euro al mq con riferimento alla porzione di superficie ricadente in "Zona E".

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il suddetto "Valore Nominale" è ridotto forfettariamente del 15% e dei costi indicati per l'aggiornamento della "Banca Dati Catastale" al fine di stimare il "Valore Finale".

### 17.3 Criterio di Stima per Beni ricadenti in: Zona Viabilità (Aree destinate alla viabilità)

Le porzioni di superficie ricadenti in "Zona Viabilità" sono determinate dalla viabilità già presente e ad esse non sarà attribuito alcun "Valore Nominale".

### 17.4 Coefficienti di merito

Sulla base delle suddette considerazioni si fornisce di seguito il dettaglio dei "Coefficienti di Merito" utilizzati per la determinazione del "Valore Nominale":

<b>"Coefficienti di Merito" (Cm<sub>i</sub>)</b>		<b>Note</b>
Cm1 - Esposizione	1,20	Per tutti i BENI
Cm2 - Pendenza	1,00	Per tutti i BENI
Cm3 – Stato Conservazione e Manutenzione	0,85	Per tutti i BENI
Cm4 – Mercato Immobiliare	0,70	Per tutti i BENI
Cm5 - Posizione	1,40	Per tutti i BENI
Cm6 - Accessibilità	1,20	Per tutti i BENI
Cm6 – Vincolo Paesaggistico	0,95	Per tutti i BENI
Cm7 – Aree di Attenzione del P.G.R.A.	0,90	Per i Beni N. 5, 7, 9, 10
Cm8 – Mancato Pagamento IMU	0,85	<b>Per i Beni in "Zona B5"</b>
Cm9 – <b>Aggiornamento</b> "Superficie Censuaria"	0,90	Per i Beni N. 1, 3, 4, 10, 12, 14.

### 17.5 Stima Beni

Per ognuno dei beni oggetto di perizia è fornito il "Valore Nominale", comprensivo dei "Coefficienti di Merito", ed il relativo "Valore di Stima" comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E..

Procedura N. 11/2024

Bene N. 1: Foglio N. 29, P.IIa 555

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	4,68%	83,26	21.647,60
Zona E	95,32%	1.695,74	33.914,86
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			57.007,08
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>46.539,35</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

69

Procedura N. 11/2024

Bene N. 2: Foglio N. 29, P.Ia 556

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	100,00%	2553	663.780,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			681.038,28
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>578.882,54</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

70

Procedura N. 11/2024

Bene N. 3: Foglio N. 29, P.IIa 558

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	0,83%	15,31	3.980,60
Zona E	99,17%	1.828,69	36.573,90
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			41.608,91
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>33.450,91</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

71

Procedura N. 11/2024

Bene N. 4: Foglio N. 29, P.Ila 559

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	92,81%	208,82	54.293,20
Zona E	7,19%	16,18	323,55
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			50.433,11
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>40.951,47</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

72

Procedura N. 11/2024

Bene N. 5: Foglio N. 29, P.IIa 671

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	99,67%	1670,47	434.322,20
Zona E	0,33%	5,53	110,62
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			401.155,26
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>340.981,97</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

73

Procedura N. 11/2024

Bene N. 6: Foglio N. 29, P.Ia 672

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	100,00%	374	97.240,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			99.768,24
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>84.803,00</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

74

Procedura N. 11/2024

Bene N. 7: Foglio N. 29, P.IIa 673

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	100,00%	298	77.480,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			71.545,03
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>60.813,28</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

75

Procedura N. 11/2024

Bene N. 8: Foglio N. 29, P.IIa 557

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	92,07%	1927,03	501.027,80
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	7,93%	165,97	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			514.054,52
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>436.946,34</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

76

Procedura N. 11/2024

Bene N. 9: Foglio N. 29, P.Ia 561

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	97,51%	2621,07	681.478,20
Zona E	0,31%	8,33	166,66
Zona Viabilità	2,18%	58,60	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			629.430,86
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>535.016,23</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

77

Procedura N. 11/2024

Bene N. 10: Foglio N. 29, P.IIa 516

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	99,80%	713,57	185.528,20
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,20%	1,43	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			154.185,07
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>129.140,64</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

78

Procedura N. 11/2024

Bene N. 11: Foglio N. 29, P.IIa 504

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	100,00%	203	52.780,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			54.152,28
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>45.329,44</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

79

Procedura N. 11/2024

Bene N. 12: Foglio N. 29, P.IIa 507

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	100,00%	822	213.720,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			197.349,05
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>165.130,02</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

80

Procedura N. 11/2024

Bene N. 13: Foglio N. 29, P.IIa 511

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	99,26%	480,42	124.909,20
Zona E	0,74%	3,58	71,63
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			128.230,33
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>108.295,78</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

81

Procedura N. 11/2024

Bene N. 14: Foglio N. 29, P.IIa 512

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	90,95%	736,7	191.542,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	9,05%	73,31	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			176.869,88
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>147.722,73</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

82

Procedura N. 11/2024

Bene N. 15: Foglio N. 29, P.IIa 514

	DESTINAZIONE URBANISTICA [%]	DESTINAZIONE URBANISTICA [mq]	Valore Nominale (VN) [Euro]
Zona B5	100,00%	103	26.780,00
Zona E	0,00%	0,00	0,00
Zona Viabilità	0,00%	0,00	0,00
<b>"Valore Nominale" [Euro]</b>			27.476,28
<b>"Valore di Stima" [Euro]</b>			<b>22.654,84</b>

Ing. Vittorio Gagliardi – Viale della Repubblica, 77 – 87100 Cosenza

83



Ne deriva che il **“Valore di Stima”** complessivo di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento è pari a **2.776.658,56 Euro** (comprensivo dell’abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di **aggiornamento della “Banca Dati Catastale”** come da richiesta del G.E.).



### 18 RISPOSTA AL QUESITO N°15

Di seguito, il prospetto riassuntivo per i singoli beni:



<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 1</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 555, Qualità Uliveto, Superficie Catastale: 383 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b></p> <p>La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.</p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Superficie Censuaria" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>46.539,35 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 2</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 556, Qualità Uliveto, Superficie Catastale: 2.553 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 60 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b></p> <p>La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.</p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>578.882,54 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 3</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 558, Qualità Uliveto, Superficie Catastale: 1.730 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma essenzialmente regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Superficie Censuaria" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>33.450,91 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 4</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 559, Qualità Vigneto, Superficie Catastale: 340 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma estremamente irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Superficie Censuaria" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.</b></p>
Proprietà	<p>[REDACTED]</p> <p>(Diritto di Proprietà per 1/1)</p>
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di 1/2)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di 1/2)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>40.951,47 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 5</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.III 671, Qualità Seminativo, Superficie Catastale: 1.676 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	Presenta forma estremamente irregolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.  <b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 100 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b>
Proprietà	[REDACTED]  (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <u>(Per la quota di ½)</u></b>  SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>340.981,97 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 6</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 672, Qualità Vigneto, Superficie Catastale: 374 mq
Ubicazione	Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".
Descrizione	Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.  <b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 50 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b>
Proprietà	[REDACTED] (Diritto di Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di 1/2)</b>  SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di 1/2)</b>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>84.803,00 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 7</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 673, Qualità Seminativo, Superficie Catastale: 298 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.  <b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto non confinante con la viabilità di zona distante circa 50 m, non è garantito direttamente ma esclusivamente attraversando uno degli altri beni oggetti di stima.</b>
Proprietà	[REDACTED]  (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b>  SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>60.813,28 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 8</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 557, Qualità Uliveto, Superficie Catastale: 2.093 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma fortemente irregolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".</b></p> <p>La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità</p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>436.946,34 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 9</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.Illa 561, Qualità Seminativo, Superficie Catastale: 2.688 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.  <b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".</b>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> (Diritto di Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b>  SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b><u>(Per la quota di ½)</u></b>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>535.016,23 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 10</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 516, Qualità Seminativo-Arbor. Superficie Catastale: 813 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Superficie Censuaria" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Alessio Scornajenghi, già della sede di Luzzi (CS), del <b>03/02/2009 Repertorio N. 1055, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 11/02/2009 con R.G. N. 3552 e R.P. N. 2510. (Per la piena proprietà)</b>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>129.140,64 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 11</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 504, Qualità Uliveto Superficie Catastale: 203 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma irregolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".</b></p> <p>La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.</p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Proprietà" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non allineata.</b></p>
Proprietà	<p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. (Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>45.329,44 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 12</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 507, Qualità Seminativo Superficie Catastale: 882 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in forte pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada che conduce a C.da "Serra Soprana".</b></p> <p>La morfologia caratterizzata, come già scritto, da forte pendenza potrebbe rappresentare una limitazione alle potenzialità in termini di edificabilità.</p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Proprietà" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non allineata.</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Superficie Censuaria" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, <b>trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di <b>aggiornamento della "Banca Dati Catastale"</b> come da richiesta del G.E.)	<b>165.130,02 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 13</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 511, Qualità Vigneto Superficie Catastale: 484 mq
Ubicazione	Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".
Descrizione	<p>Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Proprietà" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non allineata.</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Superficie Censuaria" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto presso l'<b>Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>108.295,78 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b><u>BENE IMMOBILE N. 14</u></b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 512, Qualità Seminativo-Arbor. Superficie Catastale: 918 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Nord. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Proprietà" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non allineata.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (Diritto di: Proprietà per 1/1)
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 Repertorio N. 56967, trascritto <b>presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA</b> in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. <b>(Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>147.722,73 Euro</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>	
<b>BENE IMMOBILE N. 15</b>	
Identificazione Catastale	N.C.T. del Comune di Cosenza (CS), Foglio N. 29, P.IIa 514, Qualità Seminativo-Arbor. Superficie Catastale: 103 mq
Ubicazione	<b>Loc. "Casali", lungo la strada che conduce a C.da "Serra Sottana" e C.da "Serra Soprana".</b>
Descrizione	<p>Presenta forma regolare e si estende su un versante collinare in leggera pendenza lungo la direzione Ovest. I limiti di proprietà non risultano realizzati e quindi individuabili.</p> <p><b>L'accesso al lotto di terreno, in quanto confinante con la viabilità di zona, è garantito direttamente dalla strada proveniente dal "PalaSport Casali" in corrispondenza della diramazione per C.da "Serra Soprana".</b></p> <p><b>E' necessario aggiornare la "Proprietà" indicata dalla "Banca Dati Catastale" in quanto non allineata.</b></p>
Proprietà	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>(Diritto di: Proprietà per 1/1)</p>
Titolo di Proprietà	<p>Atto notarile pubblico di DONAZIONE a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi, in Rende (CS), del 17/04/2003 <b>Repertorio N. 56967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di COSENZA in data 02/05/2003 con R.G. N. 11620 e R.P. N. 8604. (Per la quota di ½)</b></p> <p>SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/1998 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Sede COSENZA (CS) Repertorio N. 608/98 – SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE, registrata a Cosenza il 18/02/1999 al N. 426, trascritta nei RR.II. di Cosenza il 03/03/1999 al N. 4306 R.G. e N. 3245 R.P. <b>(Per la quota di ½)</b></p>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>22.654,84 Euro</b>

e per i singoli lotti individuati:

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<b>LOTTO N. 1</b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b><u>Bene N. 1:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 555;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 2:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 556;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 8:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 557;</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>1.062.368,23 Euro</b>

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<b>LOTTO N. 2</b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b><u>Bene N. 3:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 558;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 4:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 559;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 5:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 671;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 6:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 672;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 7:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 673;</li> <li>✓ <b><u>Bene N. 9:</u></b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 561;</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>1.096.016,87 Euro</b>

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<b>LOTTO N. 3</b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Bene N. 10:</b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 516;</li> <li>✓ <b>Bene N. 13:</b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 511;</li> <li>✓ <b>Bene N. 15:</b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 514;</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>260.091,26 Euro</b>

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<b>LOTTO N. 4</b>	
Identificazione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Bene N. 11:</b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 504;</li> <li>✓ <b>Bene N. 12:</b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 507;</li> <li>✓ <b>Bene N. 14:</b> N.C.T. Foglio N. 29, P.IIa 512;</li> </ul>
<b>VALORE BASE STIMATO</b> (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi di aggiornamento della "Banca Dati Catastale" come da richiesta del G.E.)	<b>358.182,20Euro</b>

## 19 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione costituita da N. 101 pagine e N. 20 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 10/08/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vittorio GAGLIARDI