

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R. F. : 11/2019

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte

Curatore fallimentare: Dott. Antonio Nicosia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

*Stima dei compendi immobiliari
Siti nei Comuni di Cosenza e Rende (CS)
di proprietà della Società*



Cosenza, li 03/07/2019

Il C.T.U.:
Dott. Ing. Eugenio GIARDINELLI



INDICE

Premessa Pag. 5

PARTE PRIMA

Incarico, provenienza, dati censuari relativi a tutti gli immobili, ubicazione, caratteri generali, confini. Pag. 5-11

PARTE SECONDA

CONDOMINIO "EMME 1"

Ubicazione, confini, caratteri generali, sopralluoghi, natura del diritto in capo al debitore, stato di occupazione, urbanistica, autorizzazioni edilizie, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni. Pag. 12-15

CONDOMINIO "EMME 2"

Ubicazione, confini, caratteri generali, sopralluoghi, natura del diritto in capo al debitore, stato di occupazione, urbanistica, autorizzazioni edilizie, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni. Pag. 16-18

CONDOMINIO "EMME 3"

Ubicazione, confini, caratteri generali, sopralluoghi, natura del diritto in capo al debitore, stato di occupazione, urbanistica, autorizzazioni edilizie, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni. Pag. 19-21

CONDOMINIO "EMME 4"

Ubicazione, confini, caratteri generali, sopralluoghi, natura del diritto in capo al debitore, stato di occupazione, urbanistica, autorizzazioni edilizie, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni. Pag. 22-24

CONDOMINIO "EMME 8"

Ubicazione, confini, caratteri generali, sopralluoghi, natura del diritto in capo al debitore, stato di occupazione, urbanistica, autorizzazioni edilizie, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni. Pag. 25-27

CONDOMINIO "EMME 7"

Ubicazione, confini, caratteri generali, sopralluoghi, natura del diritto in capo al debitore, stato di occupazione, urbanistica, autorizzazioni edilizie, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni. Pag. 28-31

PARTE TERZA

Criterio di Stima, valutazione, ipotesi di vendita. Pag. 31-43

Schede di vendita singole (tot .n.16) Pag. 43-50

ALLEGATI

All. n.01 -NOMINA DEL CTU

All. n.02 -VISURA CAMERALE

All. n.03 -SENTENZA DI FALLIMENTO R.F.11/2019

All. n.04 -VISURA PER SOGGETTO

All. n.05 -CONDOMINIO “EMME 1”- N.6 BENI

-ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE PER IMMOBILI

(F.7 PART.1346 SUB.65-67-68-59-54 /F.7 PART.1269);

All. n.06-CONDOMINIO “EMME 2”- N.1 BENE

-ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE PER IMMOBILI

(F.3 PART.1016 SUB.14);

All. n.07-CONDOMINIO “EMME 3”- N.4 BENI

-ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE PER IMMOBILI

(F.3 PART.1107 SUB.60 /F.3 PART.LLE 1129-1130-942);

All. n.08-CONDOMINIO “EMME 4”- N.5 BENI

-ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE PER IMMOBILI

(F.9 PART.1175 SUB.5 /F.9 PART.LLE 503 (1174)-1181-1226-268);

All. n.09-CONDOMINIO “EMME 8”- N.8 BENI

-ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE PER IMMOBILI

(F.6 PART.1184 SUB.623-24 /F.6 PART.LLE 1179-1180-1182-1183-1185-1186);

All. n.10-CONDOMINIO “EMME 7”- N.11 BENI

-ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE PER IMMOBILI

(F.39 PART.867 SUB.17-18-24-59-55-56-58 /F.39 PART.LLE 637-638-648-870);

All. n.11- CONDOMINIO “EMME 1”-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. n.12- VERBALE SOPRALLUOGO N.1

All. n.13- VERBALE SOPRALLUOGO N.2

All. n.14-CONTRATTO DI LOCAZIONE

All. n.15- CONTRATTO DI LOCAZIONE

All. n.16- STRALCIO PRG-NTA

All. n.17- AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

All. n.18- TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI

All. n.19- **CONDOMINIO “EMME 2”**-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. n.20- VERBALE SOPRALLUOGO N.3

All. n.21-CONTRATTO DI LOCAZIONE

All. n.22- STRALCIO PRG-NTA

All. n.23- AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

All. n.24- **CONDOMINIO “EMME 3”**-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. n.25- VERBALE SOPRALLUOGO N.4

All. n.26-CONTRATTO DI LOCAZIONE

All. n.27- STRALCIO PRG-NTA

All. n.28- AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

All. n.29- **CONDOMINIO “EMME 4”**-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. n.30- VERBALE SOPRALLUOGO N.5

All. n.31- STRALCIO PRG-NTA

All. n.32- AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

All. n.33- **CONDOMINIO “EMME 8”**-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. n.34- VERBALE SOPRALLUOGO N.6

All. n.35- STRALCIO PRG-NTA

All. n.36- AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

All. n.37- **CONDOMINIO “EMME 7”**-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. n.38- VERBALE SOPRALLUOGO N.7

All. n.39-CONTRATTO DI LOCAZIONE

All. n.40- STRALCIO PRG-NTA

All. n.41- AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

All. n.42- TABELLA VALORI O. M. I. COMUNE DI COSENZA II SEMESTRE 2018

All. n.43- NORMATIVA AGENZIA DELLE ENTRATE G. U. N.182 DEL 2007

All. n.44- TABELLA VALORI TERRENI COMUNE COSENZA ANNO 2019

RELAZIONE DI STIMA DEI COMPENDI IMMOBILIARI siti

Nel COMUNE DI COSENZA e nel COMUNE DI RENDE (CS)

di proprietà della Società

[REDACTED]

Premessa

La Relazione di Stima che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile Valore di beni immobili inventariati di proprietà della [REDACTED] con sede legale in Rende Via Lenin n. 5 [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED] immobili siti nei Comuni di Cosenza e nel Comune di Rende (CS). Il sottoscritto Ing. Eugenio Giardinelli iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4481, e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n° 3918 con studio professionale in Paterno Calabro (CS) c/da Pileo n.5, si è recato presso ciascun immobile allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi metrici, fotografici e verificare la corrispondenza catastale e tutte le indagini del caso nonchè quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione di tutti i beni oggetto di stima, provenienza , consistenza catastale, caratteri generali, confini.

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto , dal Curatore del procedimento fallimentare della [REDACTED] il Dott. Antonio Nicosia, in data 05/04/2019 (**All. n.01**), per l'individuazione dei valori di stima dei beni immobili inventariati di proprietà della [REDACTED] società costituita in data 14/03/2002 con atto a rogito del Notaio [REDACTED] con attività prevalente: costruzione di edifici residenziali e non residenziali - legale rappresentante [REDACTED] - sede legale Rende Via Lenin n.5(**All. n.02**) con Sentenza dichiarata del Tribunale di Cosenza in data 27/02/2019- **R. F.11/2019** (**All. n.03**),nella richiesta di nomina chiede i seguenti

QUESITI:

“Il tecnico incaricato, dovrà effettuare la stima specificando oltre alla descrizione sintetica dei beni oggetto di inventario, l'ubicazione; i caratteri generali e tipologici del terreno e dei manufatti, l'estensione, l'identificazione catastale, i confini, la natura del diritto in capo alla società in fallimento [REDACTED] [REDACTED], la provenienza degli immobili, le Concessioni Edilizie ed ogni altro aspetto tecnico catastale ed urbanistico ,compresa la Certificazione Energetica per gli immobili nei quali risulta necessaria per la vendita. Inoltre, la stima dovrà essere corredata, con rilievi fotografici e planimetrici ed

accertare la consistenza degli stessi nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali e le eventuali possibilità di suddivisione in lotti.”

1.2 – Provenienza e dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

La presente Relazione ha l'obiettivo di individuare i valori di stima dei beni immobili inventariati dei proprietari della [REDACTED]

Trattasi di complessivi n.35 immobili ,tra fabbricati e terreni, siti nel Comune di Cosenza e Rende (ALL. n. 04-Visura per soggetto)



Ufficio provinciale di: **COSENZA Territorio**

Convenzione: GIARDINELLI EUGENIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B) Codice di Richiesta: C00057662013

Situazione aggiornata al : 13/04/2019 Soggetto selezionato Tipo richiesta: Attualità

Denominazione: [REDACTED]

Immobili individuati: 38 Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS) VIA FRANCESCO CILEA, SNC Piano 4	6	1184	23	cat. F/5			
F	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS) VIA FRANCESCO CILEA, SNC Piano 4	6	1184	24	cat. F/5			
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA GIUSEPPE SISCA, SNC Piano T	7	1346	67	zona2 cat. C/1	8	23 mq	Euro:655,69
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA GIUSEPPE SISCA, SNC Piano T	7	1346	68	zona2 cat. C/1	8	78 mq	Euro:2.223,66
F	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS) VIA POPILIA, Piano	9	503		cat. F/1			
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA POPILIA, SNC Piano S1	9	1175	5	zona2 cat. C/2	5	12 mq	Euro:70,03
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA POPILIA, SNC Piano T	9	1181	2	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA POPILIA, SNC Piano T	9	1226	1	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS) VIA POPILIA, 1 Piano T	9	268	3	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano S1	3	1016	14	zona2 cat. C/6	5	20 mq	Euro:119,82
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano S1	7	1346	59	zona2 cat. C/2	4	4 mq	Euro:20,04
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano T	3	1107	60	zona2 cat. C/1	8	92 mq	Euro:2.622,77
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano T	3	1129	1	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano T	3	1130	1	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano T	7	1346	65	zona2 cat. C/1	7	21 mq	Euro:514,08
F	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS) VIA TORRE ALTA, SNC Piano 8	7	1346	54	zona2 cat. C/2	4	74 mq	Euro:370,71
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano S1	39	867	17	zona2 cat. C/2	3	91 mq	Euro:328,98
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano S1	39	867	18	zona2 cat. C/6	3	36 mq	Euro:156,18
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano S1	39	867	24	zona2 cat. C/6	3	25 mq	Euro:108,46
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano S1	39	867	59	zona2 cat. C/1	3	33 mq	Euro:1.070,31

	1000/1000	CHIARA, SNC Piano T								
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano 2 int. 5	39	867	55	zona2 cat. A/10	1	3 vani	Euro:766,94	
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano 3	39	867	56	cat. F/5				
F	Proprieta' per 1000/1000	RENDE (CS) VIA SANTA CHIARA, SNC Piano 4	39	867	58	cat. F/5				
T	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS)	3	942		SEMIN IRRIG	1	5 are 27 ca	R.D.Euro:3,95 R.A. Euro: 1,36	
T	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS)	6	1179		VIGNETO	2	1 are 55 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: 0,60	
T	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS)	6	1180		VIGNETO	2	2 are 55 ca	R.D.Euro:1,65 R.A. Euro: 0,99	
T	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS)	6	1182		SEMIN ARBOR	2	1 are 40 ca	R.D.Euro:0,76 R.A. Euro: 0,25	
T	Proprieta' per 1000/1000	COSENZA (CS)	6	1183		SEMIN ARBOR	2	6 are	R.D.Euro:3,25 R.A. Euro: 1,08	
T	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS)	6	1185		SEMIN ARBOR	2	3 are 30 ca	R.D.Euro:1,79 R.A. Euro: 0,60	
T	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS)	6	1186		SEMIN ARBOR	2	6 are 80 ca	R.D.Euro:3,69 R.A. Euro: 1,23	
T	Proprieta' per 1/1	COSENZA (CS)	7	1269		SEMIN IRRIG	2	3 are 63 ca	R.D.Euro:2,06 R.A. Euro: 0,75	
T	Proprieta' per 100/100	RENDE (CS)	39	637		SEM IRR ARB	1	1 are 62 ca	R.D.Euro:1,25 R.A. Euro: 0,50	
T	Proprieta' per 100/100	RENDE (CS)	39	638		SEM IRR ARB	1	90 ca	R.D.Euro:0,70 R.A. Euro: 0,28	
T	Proprieta' per 100/100	RENDE (CS)	39	648		SEM IRR ARB	1	2 are 79 ca	R.D.Euro:2,16 R.A. Euro: 0,86	
T	Proprieta' per 100/100	RENDE (CS)	39	870		SEM IRR ARB	1	15 are 10 ca	R.D.Euro:11,70 R.A. Euro: 4,68	

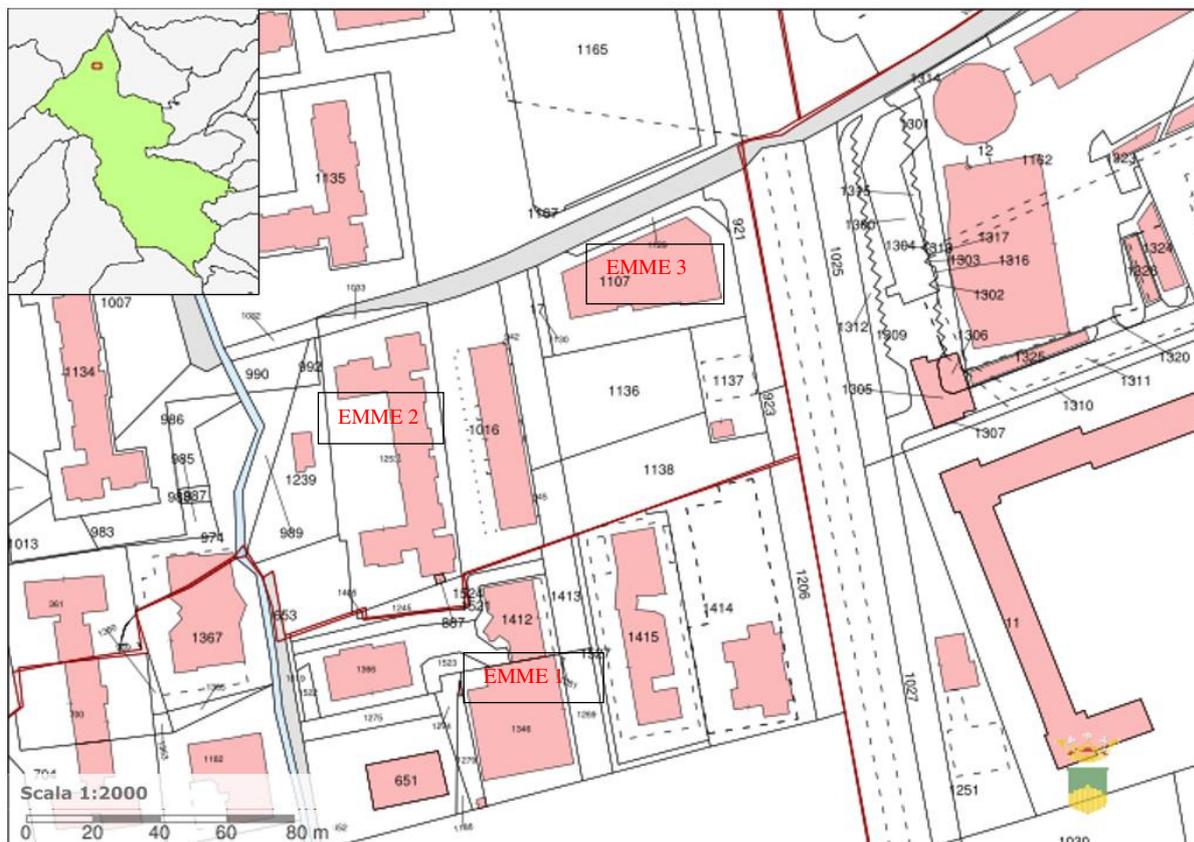
Al fine di una più facile identificazione dei beni si preferisce suddividere i compendi in base al Comune in cui sono ubicati ,in base alla localizzazione ed denominazione del fabbricato attribuita dalla Società in fase di realizzazione fabbricato:

- Condominio **“EMME 1”** -Via Sisca (ex Torre Alta) CS- anno costruzione 2002
- Condominio **“EMME 2”** - Via Sisca (ex Torre Alta) CS- anno costruzione 2004
- Condominio **“EMME 3”** -Via Scopelliti/Viale Mancini CS- anno costruzione 2007
- Condominio **“EMME 4”** - Via Popilia CS- anno costruzione 2007
- Condominio **“EMME 7”** - Via Santa Chiara Rende- anno costruzione 2010
- Condominio **“EMME 8”** -Via Cilea CS - anno costruzione 2008

Pertanto individuerò e raggrupperò, nelle successive tabelle, i beni localizzati nel Comune di Cosenza e, successivamente, i beni individuati nel Comune di Rende .

COMPENDIO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI COSENZA (n.24 immobili - fabbricati e terreni)

Per meglio individuare i beni immobili si allegano planimetrie generali estratte dal Geoportale Comune di Cosenza.



CONDOMINIO “EMME 1”- VIA SISCA n.28-30-32 CS (ALL. n.05)

LOTTO 1	CS	V. SISCA			
F.	Part.	SUB.	CAT.		SUP. mq.
7	1346	67	C1	NEGOZIO	23
7	1346	68	C1	NEGOZIO	78
7	1346	59	C2	CANTINA	4
7	1346	65	C1	NEGOZIO	21
7	1346	54	C2	SOFFITTA	74
TERRENI					
7	1269			SEMIN. IRRIGUO	363

CONDOMINIO “EMME 2” - VIA SISCA n.6 (ALL. n.06)

LOTTO 2	CS	VIA SISCA			
F.	Part.	SUB.	CAT.		SUP. mq.
3	1016	14	C6	AUTORIMESSA	20

CONDOMINIO "EMME 3" - VIA SCOPELLITI (ALL.n.07)

LOTTO 3	CS	VIA SCOPELLITI			
F.	Part.	SUB.	CAT.		SUP. mq.
3	1107	60	C1	NEGOZIO	92
3	1129	1	F1	AREA URBANA	
3	1130	1	F1	AREA URBANA	
TERRENI					
3	942			SEMIN. IRRIGUO	527

CONDOMINIO "EMME 4"-VIA POPILIA (ALL. n.08)

LOTTO 4	CS	VIA POPILIA			
F.	Part.	SUB	CAT.		SUP. mq.
9	1175	5	C2	MAGAZZINO	12
9	503		F1	AREA URBANA	
9	1181	2	F1	AREA URBANA	
9	1226	1	F1	AREA URBANA	
9	268	3	F1	AREA URBANA	

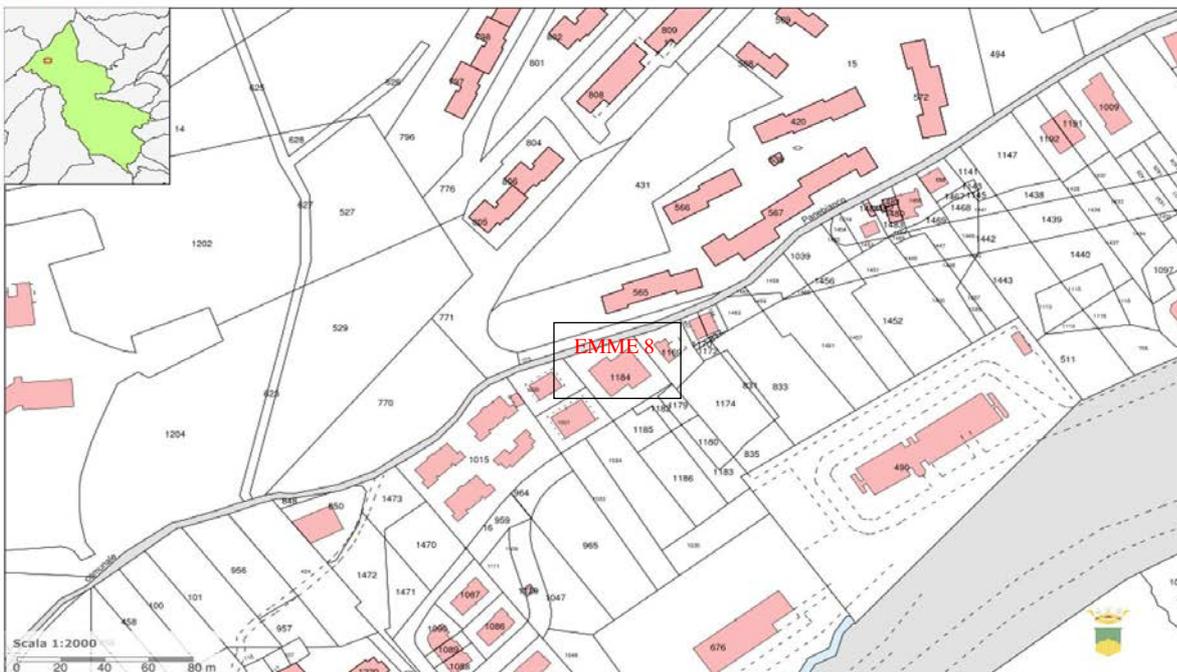
 Città di Cosenza



CONDOMINIO "EMME 8"- VIA CILEA (ALL. n. 09)

LOTTO 5	CS	VIA CILEA			
F.	Part.	SUB	CAT.		SUP. mq.
6	1184	23	F5	LASTRICO S	
6	1184	24	F5	LASTRICO S	
TERRENI					
6	1179			VIGNETO	155
6	1180			VIGNETO	255
6	1182			SEM. ARB.	140
6	1183			SEM. ARB.	600
6	1185			SEM. ARB.	330
6	1186			SEM. ARB.	680

Città di Cosenza



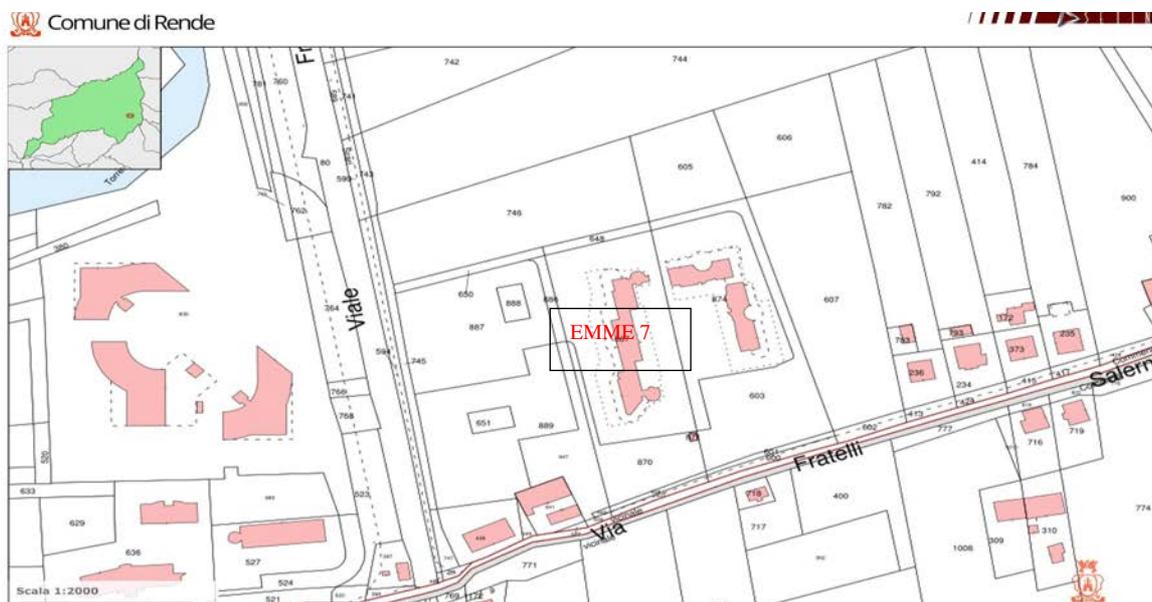
Come si evince dalla documentazione allegata e dalle foto aeree dei luoghi i suddetti i compendi immobiliari siti nel Comune di Cosenza sono localizzati nella zona nord di Cosenza ,in particolare Via Scopelliti e Via Sisca sono localizzati nell'area limitrofa di Viale Mancini, mentre Via Popilia in prossimità dello svincolo SS.n107 Silana-Crotonese.

I beni siti in Via Cilea sono localizzati in prossimità dell'uscita dell'Autostrada del Mediterraneo.

Successivamente individueremo i beni siti nel Comune di Rende.

COMPENDIO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI RENDE (n.11 immobili - fabbricati e terreni).

Per meglio individuare i beni immobili si allega planimetria generale della zona estratta dal geoportale del Comune di Rende.



CONDOMINIO “EMME 7” – Via Santa Chiara (ALL. n. 10)

LOTTO 7		RENDE		VIA S.CHIARA/F.LLI SALERNO	
F.	Part.	SUB	CAT.		SUP. mq.
39	867	17	C2	MAGAZZINO	91
39	867	18	C6	GARAGE	36
39	867	24	C6	GARAGE	25
39	867	59	C1	NEGOZIO	33
39	867	55	A10	APPARTAMENTO	3 VANI
39	867	56	F5	LASTRICO S	
39	867	58	F5	LASTRICO S	
TERRENI					
39	637			SEM. IRR. ARB.	162
39	638			SEM. IRR. ARB.	90
39	648			SEM. IRR. ARB.	279
39	870			SEM. IRR. ARB.	1510

Il suddetto compendio immobiliare è sito nel Comune di Rende alla località Santa Chiara nella zona ad est dell’asse principale di Viale Principe(in corrispondenza della rotatoria).

Per ciascun bene localizzato nei Condomini suddetti si procederà con l’esatta ubicazione, le caratteristiche generali, i confini, l’individuazione puntuale dei singoli beni inventariati ,la loro descrizione, i verbali sopralluogo, la natura del diritto in capo al debitore, i dati urbanistici, le autorizzazioni comunali, gli eventuali difformità edilizie,le iscrizioni/trascrizioni.

PARTE SECONDA

Identificazione dei singoli immobili oggetto di stima, provenienza , consistenza catastale, caratteri generali, confini, sopralluoghi, natura del diritto, stato di occupazione, autorizzazioni edilizie, urbanistica, iscrizioni/trascrizioni.

CONDOMINIO “EMME 1”.



1.1- Ubicazione .

Il condominio “EMME 1” sorge a Cosenza in Via Sisca n.26 (ex località Torre Alta inferiore) in prossimità di Viale Mancini.

1.2- Confini.

Confina a nord con fabbricato residenziale (in aderenza), ad est con strada di prg (Via Sisca), a sud il fabbricato ha il fronte libero e la strada è cieca, ad ovest presenta terrazzo di pertinenza e confina con altri lotti edificati circostanti.

1.3- Caratteri generali .

Il progetto ha previsto la realizzazione di una costruzione di edificio a destinazione residenziale e commerciale al piano terra. Si sviluppa su 8 livelli fuori terra oltre il piano interrato destinato ad autorimessa e al piano sottotetto destinato a soffitte. Il piano terra è adibito a locali commerciali. La destinazione d'uso consentita sono quella residenziale (prevalente), uffici, studi professionali e

locali commerciali. L'edificio sorge nel 2002 ed è il primo di una serie di fabbricati che verranno realizzati dalla ██████████ in Cosenza e Rende. La struttura è in c.a. poggiante su fondazioni a platea. Le facciate esterne sono rifinite parte in intonaco parte con rivestimento. In particolare il piano terra presenta porticato antistante i locali commerciali.

1.4- Descrizione beni oggetto di stima.

I beni oggetto di stima individuati in tale fabbricato riguardano n.3 locali commerciali siti al piano terra ,n.1 cantina sita al piano interrato, n.1 soffitta sita la piano sottotetto. Inoltre la stima riguarda anche il terreno antistante il fabbricato su cui è stata realizzata la strada di accesso al fabbricato (Via Sisca). Catastalmente vengono identificati **N.6 BENI (ALL. n.05)**

FABBRICATI

F.	Part.	SUB.	CAT.	
7	1346	67	C1	NEGOZIO
7	1346	68	C1	NEGOZIO
7	1346	59	C2	CANTINA
7	1346	65	C1	NEGOZIO
7	1346	54	C2	SOFFITTA

TERRENI

7	1269			SEMIN. IRR.
---	------	--	--	-------------

1.5- Sopralluoghi.

Il primo sopralluogo avvenne il giorno 29 Aprile 2019 alle ore 12.00 alla presenza del Curatore Fallimentare dott. Antonio Nicosia e ██████████ conduttore del locale commerciale sito al piano terra sub.67 Via Sisca n.30 e del ██████████ conduttore del locale commerciale sito al piano terra sub.68 Via Sisca n.32. **(ALL. n.11-12).**

Si ispeziona dapprima il locale individuato al sub.67 il quale si presenta come un ambiente unico con al fondo un servizio igienico preceduto da antibagno. Lo stato dei luoghi pertanto corrisponde con le planimetrie catastali. Si presenta con buone rifiniture interne, pavimentazione in gres porcellanato, porte in legno, illuminazione a neon, impianto elettrico e idrico ultimati. Presenta serramento esterno con ampia parete vetrata completa di parte fissa e porta a battente con maniglione antipanico verso l'esterno. A completamento saracinesca metallica zincata completa di serratura. Successivamente si ispeziona il sub.65 locale commerciale utilizzato ad uso deposito/archivio.

Si procede con l'ispezione del locale commerciale individuato con il sub.68 Via Sisca n.32 il quale si presenta in buone condizioni. Appare come un unico ambiente dotato di n.1 servizio igienico. Lo stato dei luoghi coincide con le planimetrie catastali .

Si ispeziona la cantina al piano interrato sub.59.

All'esterno si verifica la consistenza e stato dei luoghi del terreno individuato con il sub.1269 il quale , a seguito PUR del 2001 , è diventato strada di prg per accesso all'area.

In data 16 Maggio alle ore 18.30 si procede con un altro sopralluogo per ispezionare la soffitta

posta al piano sottotetto individuata con il sub.54. (**ALL. n.13**).

La soffitta si presenta con altezza variabile da m.1.00 a m. 2.60 al colmo. Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evince che l'ambiente non è unico ma consta di n.3 locali oltre bagno. La soffitta si presenta come un appartamento dotato di ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno. Presenta n. 4 velux a soffitto, pavimenti in gres, impianto di riscaldamento, idraulico ed elettrico completi.

Il sottoscritto CTU si riserva di verificare c/o uffici tecnici comunali la presenza di autorizzazioni o/e eventuali abusi edili.

1.6- Natura del diritto in capo al debitore .

I vari immobili figurano di titolarità della [redacted] con sede in Rende Via Lenin n.5, [redacted] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, il quale Amministratore unico della società è il [redacted]

[redacted] le particelle sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] in data 12/06/2002 trascrizione in atti del 17/06/2002 rep.49042 registrazione: Cosenza

1.7- Stato di occupazione .

Il locale commerciale individuato al F.7 p.1346 sub.65-67 Via Sisca n. 28-30 risulta occupato e locato alla [redacted] con contratto di locazione registrato il 10/07/2012 (**ALL. n.14**);

Il locale commerciale individuato al F.7 p.1346 sub.68 Via Sisca n.32 risulta occupato e locato alla [redacted] con contratto di locazione registrato il 01/08/2018 (**ALL. n.15**).

Il locale soffitta individuato al F.7 p.1346 sub.54 Via Sisca n.26 risultava occupato [redacted] con contratto di locazione mai consegnato al conduttore. Allo stato attuale risulta libero da persone .

Destinazione urbanistica del terreno/Concessioni edilizie/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1- Urbanistica.

L'intero immobile ricade in zona **B5-Aree edificate di edilizia economica e popolare su Piani Esecutivi (ALL. n.16)** .

All'art.14 delle N. T. A. allegate al PRG del Comune di Cosenza per le aree B5 troviamo tutte le prescrizioni per la suddetta area .

1) CONDOMINIO “EMME 2”.



1.1- Ubicazione.

Il condominio “EMME 2” sorge a Cosenza in Via Sisca n.6 (ex località Torre Alta inferiore) in prossimità di Viale Mancini.

1.2- Confini.

Confina a sud con fabbricato residenziale (in aderenza), ad est con strada di prg (Via Sisca), a nord con strada interna, ad ovest con altri lotti edificati circostanti.

1.3- Caratteri generali.

Il progetto ha previsto la realizzazione di una costruzione di edificio a destinazione residenziale e commerciale al piano terra. Si sviluppa su 6 livelli fuori terra oltre il piano pilotis ed il piano interrato destinato ad autorimessa. La destinazione d'uso consentita è solo quella residenziale. L'edificio sorge nel 2004 ed è il secondo di una serie di fabbricati che verranno realizzati dalla ██████████ in Cosenza e Rende. La struttura è in c.a. poggiante su fondazioni a platea. Le facciate esterne sono rifinite in intonaco colorato ad eccezione dei n.2 corpi scala-ascensore rivestite in gres. Il piano pilotis si presenta come un grande porticato con l'accesso ai n.2 corpi scala-ascensore (scala A e B).

1.4- Descrizione beni oggetto di stima .

I beni oggetto di stima individuati in tale fabbricato riguardano n.1 locali box auto al piano interrato. Catastalmente viene identificato **N.1 BENE (ALL. n.06)**

FABBRICATI

F.	Part.	SUB.	CAT.	
3	1016	14	C6	BOX AUTO

1.5- Sopralluoghi (ALL. n.19-20)

Il sopralluogo avvenne il giorno 8 Maggio 2019 alle ore 15.00 alla presenza del Curatore Fallimentare dott. Antonio Nicosia e c. [REDACTED] che deteneva il possesso del box con contratto preliminare rescisso dalla Curatela ai sensi dell'art.72 della L.F.

Si ispeziona il locale individuato al sub.14 il quale si presenta come un ambiente unico . Lo stato dei luoghi pertanto corrisponde con le planimetrie catastali. Pavimentazione in battuto di cemento, aperture di aerazione poste in alta complete di griglia metallica. Presenta serramento esterno porta basculante in lamiera zincata preverniciata completa di serratura.

1.6- Natura del diritto in capo al debitore .

I vari immobili figurano di titolarità della [REDACTED] con sede in Rende Via Lenin n.5, Partita IVA [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, il quale Amministratore unico della società è il [REDACTED]

Alla [REDACTED] e particelle sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] in data 22/09/2003 rep. n.50952 registrato a Cosenza.

1.7- Stato di occupazione .

Il box individuato al F.3 p.1016 sub.14 risulta occupato e locato con contratto preliminare rescisso dalla curatela e in corso di liberazione (**ALL. n.21**);

Destinazione urbanistica del terreno/Concessioni edilizie/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2) ONDOMINIO “EMME 3”.



1.1- Ubicazione .

Il condominio “EMME 3” sorge a Cosenza in Via Scopelliti (ex località Torre Alta inferiore) in prossimità di Viale Mancini.

1.2- Confini .

Confina ad est con Viale Mancini, a nord con Via Scopelliti, ad ovest con Via Sisca, a sud con cortile di proprietà e rampa di accesso ai garage.

1.3- Caratteri generali .

Il progetto ha previsto la realizzazione di una costruzione di edificio a destinazione residenziale e commerciale al piano terra. Si sviluppa su 6 livelli fuori terra oltre il piano interrato destinato ad autorimessa . La destinazione d'uso consentita è commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori . L'edificio sorge nel 20077 ed è il terzo di una serie di fabbricati che verranno realizzati dalla ██████████ in Cosenza e Rende. La struttura è in c.a. poggiante su fondazioni a platea. Le facciate esterne sono rifinite in intonaco colorato e zoccolatura alta rivestita in gres. Il piano terra presenta un ampio porticato di accesso ai vari locali commerciali. Ha n.1 corpo scala-ascensore. La manica prospettante su Viale Mancini a 2 p.f.t. risulta ad uso esclusivo dello ██████████

1.4- Descrizione beni oggetto di stima .

I beni oggetto di stima individuati in tale fabbricato riguardano n.1 locali commerciale sito al piano terreno ed alcune aree urbane limitrofe. Catastalmente vengono identificati **N.4 BENI (ALL. n.07)**

FABBRICATI

F.	Part.	SUB.	CAT.	
3	1107	60	C1	negozio
3	1129	1	F1	Area urbana
3	1130	1	F1	Area urbana
<u>TERRENI</u> 3	942			Semina. irriguo

1.5- Sopralluoghi .

Il sopralluogo avvenne il giorno 8 Maggio 2019 alle ore 15.30 alla presenza del Curatore Fallimentare dott. Antonio Nicosia [REDACTED] conduttore del locale denominato [REDACTED] sito in Via Scopelliti n.20 individuato al N.C.E.U. F.3 p.1107 sub.60 locato con Contratto di locazione in data 06/11/2014 **(ALL. n.24-25)**

Si ispeziona il locale individuato al sub.60 il quale si presenta come un ambiente destinato a pizzeria con sala antistante verso Via Scopelliti e cucina con servizi retrostante verso cortile . Lo stato dei luoghi pertanto corrisponde con le planimetrie catastali. I locali risultano finemente decorati, pavimentazione in gres, porte in legno, soffitto ribassato in cartongesso. La cucina è completa di apparecchiature per la ristorazione, impianto di aspirazione aria forzata canalizzata a soffitto, uscita di sicurezza verso cortile retrostante con maniglione antipanico. Servizi igienici per il pubblico e per il personale completi di apparecchi igienici. Presenta serramento esterno realizzato con apertura vetrata in parte fissa ed in parte apribile con maniglione antipanico. Saracinesca metallica parte cieca e parte grigliata. All'esterno le particelle 1129-1130 sono state utilizzate come parcheggio antistante al fabbricato e come cortile del fabbricato.

1.6- Natura del diritto in capo al debitore .

I vari immobili figurano di titolarità della [REDACTED] con sede in Rende Via Lenin n.5, Partita IVA [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, il quale Amministratore unico della società è [REDACTED]

Alla [REDACTED] le particelle sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 22/09/2003 rep. n.50952 registrato a Cosenza n.17780.1/2003

1.7- Stato di occupazione .

Il locale commerciale denominato [REDACTED] sito in Via Scopelliti n.20 individuato al NCEU F.3 p.1107 sub.60 risulta occupato e locato con Contratto di locazione in data 06/11/2014 al [REDACTED] (ALL. n.26)

Destinazione urbanistica del terreno/Concessioni edilizie/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1- Urbanistica .

L'intero immobile ricade in area ***F3b.2- Aree per attrezzature residenziali, sociali, commerciali e direzionali(ALL. n.27)*** .

All'art.3.2 delle N. T. A. allegate al PRG del Comune di Cosenza per le aree F3b.2 troviamo tutte le prescrizioni per la suddetta area.

2.2- Autorizzazioni edilizie. (ALL. n.28)

Si precisa che per il reperimento della documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie non si fatta richiesta di Accesso agli Atti in quanto tale documentazione è stata messa a disposizione da parte della Curatela dott. A. Nicosia.

L'edificio è stato realizzato a seguito approvazione Permesso di Costruire n.5 del 19/01/2007 che prevedeva la realizzazione di edificio residenziale e attività commerciali al piano terreno.

In data 30/01/2007 fu comunicato l'inizio lavori .

In data 11/06/2007 prot.n.32080 è stata presentata una DIA n.06/08 per Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.22-23 del DPR 380/2001 per alcune modifiche interne ai vari livelli. In data 17/03/2009 prot.n.1508 è stata presentata una DIA n.139/09 per Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.22-23 del DPR 380/2001 per alcune modifiche interne ai vari livelli. In data 11/09/2009 fu comunicata la fine lavori del PDC n.05/2007 - DIA n.06/2008 e DIA n.139/2009.

In data 30/12/2009 viene rilasciato dal Comune di Cosenza - Settore Pianificazione gestione del territorio- Certificato di Agibilità/Abitabilità parziale dei locali commerciali posti al piano terra individuati al NCEU F.3 p.1107 sub.56 e 60.

2.3 - Difformità edilizie .

Per quanto riguarda il locale commerciale sito al piano terreno (pizzeria) non si riscontrano difformità edilizie.

2.4- Iscrizioni trascrizioni .

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ,si rileva che sui beni intestati alla [REDACTED] siti nel Comune di Cosenza risultano le seguenti formalità (iscrizioni-trascrizioni) (*All. n. 18*).

3) CONDOMINIO “EMME 4”.



1.1- Ubicazione .

Il condominio “EMME 4” sorge a Cosenza in Via Popilia(traversa) .in prossimità dello svincolo SS.107 Silana-Crotonese.

1.2- Confini .

Confina ad ovest con Viale Popilia ,a nord con lotti edificati limitrofi,ad est con lotto di terreno di proprietà part.lle 1226-1181, a sud con strada privata di accesso.

1.3- Caratteri generali .

Il progetto ha previsto la realizzazione di una costruzione di n. 2 edifici (A e B) a destinazione residenziale e commerciale al piano terra. Si sviluppano su 7 livelli fuori terra oltre il piano interrato destinato ad autorimessa e l'ultimo piano a soffitte. La destinazione d'uso consentita è commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori . L'edificio sorge nel 2007 ed è il quarto di una serie di fabbricati che verranno realizzati dalla [REDACTED] I in Cosenza e Rende. La struttura è in c.a. poggiante su fondazioni a platea. Le facciate esterne sono rifinite in intonaco colorato bianco e nero. Ha n.1 corpo scala-ascensore per ogni fabbricato.

1.4- Descrizione beni oggetto di stima .

I beni oggetto di stima individuati in tale area riguardano n.1 locali magazzino sito al piano

interrato ed alcune aree urbane limitrofe. Catastalmente vengono identificati **n.5 BENI**

(ALL. n.08):

FABBRICATI

F.	Part.	SUB.	CAT.	
9	1175	5	C2	Magazzino
9	503	1	F1	Area urbana
9	1181	1	F1	Area urbana
9	1226	1	F1	Area urbana
9	268	1	F1	Area urbana

1.5- Sopralluoghi .

Il sopralluogo avvenne il giorno 26 giugno 2019 alle ore 9.00 alla presenza del legale rappresentante [REDACTED] **(ALL. n.29-30)**

Si ispeziona dapprima il locale individuato al sub.5 magazzino al piano interrato deposito con accesso verso area manovra garage . Lo stato dei luoghi pertanto corrisponde con le planimetrie catastali. All'esterno le particelle 1181 e 1226 sono aree urbane, utilizzate parte come strada pubblica e parte come area a verde pubblico a servizio dei condominio. La part.lla 268 individuata nelle planimetrie come locale di deposito in realtà è area urbana ricadente nel lotto limitrofo.

1.6- Natura del diritto in capo al debitore .

I vari immobili figurano di titolarità della [REDACTED] con sede in Rende Via Lenin n.5, Partita IVA [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, il quale Amministratore unico della società è il [REDACTED]

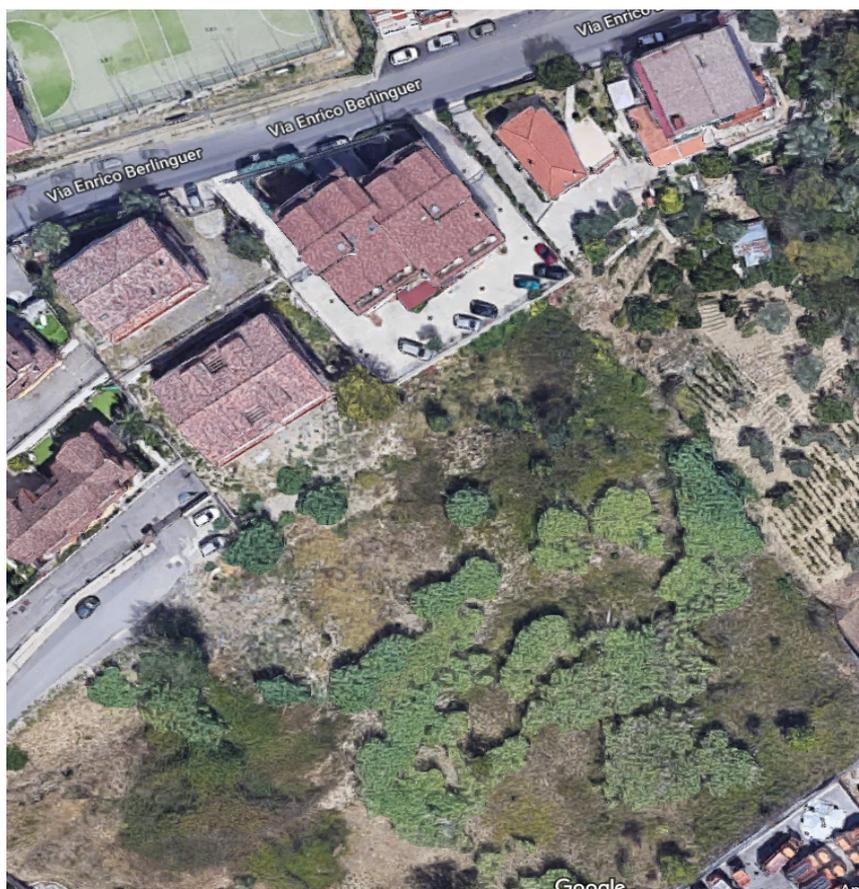
[REDACTED]
[REDACTED]
Alla [REDACTED] le particelle sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] in data 18/11/2004 rep.52315 registrato a Cosenza il 26/11/2004 n.7735 serie 1T.

1.7- Stato di occupazione .

Il magazzino risulta utilizzato dal geom. Caputo con comodato gratuito ed in corso di liberazione.

Destinazione urbanistica del terreno/Concessioni edilizie/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

4) CONDOMINIO “EMME 8”.



1.1- Ubicazione.

Il condominio “EMME 8” sorge a Cosenza in Via Cilea (via E. Berlinguer) in prossimità dello svincolo Autostrada del Mediterraneo.

1.2- Confini.

Confina a nord con Viale Cilea (ex Via Berlinguer), ad est con lotti edificati limitrofi, a sud con lotto di terreno di proprietà part. lle 11179-1180-1182-1183-1185-1186, ad ovest con lotti edificati limitrofi.

1.3- Caratteri generali.

Il progetto ha previsto la realizzazione di una costruzione di n. 1 edificio a destinazione residenziale costituito da n.2 corpi sfalsati e n.2 scale-ascensori. Si sviluppano su 4 livelli fuori terra (di cui n.3 abitabili ed il quarto copertura) oltre il piano interrato destinato ad autorimessa. La destinazione d'uso consentita è residenziale al piano terra e ai piani superiori. L'edificio sorge nel 2010 di una serie di fabbricati che verranno realizzati dalla [REDACTED] in Cosenza e Rende. La struttura è in c.a. poggiante su fondazioni a platea. Le facciate esterne sono rifinite in intonaco bianco. Al piano terra vi sono sia appartamenti che box auto. Ha n.2 corpi scala-ascensore. La copertura è a falde con tegole portoghesi da cui emergono n.2 torrini dei vani scala, con copertura piana.

1.4- Descrizione beni oggetto di stima .

I beni oggetto di stima individuati in tale area riguardano n.2 lastrici solari siti in copertura ed alcune aree urbane limitrofe. Catastalmente vengono individuati **n. 8 BENI (ALL. n.09)**

FABBRICATI	Part.	SUB	CAT.	
6	1184	23	F5	LASTRICO S
6	1184	24	F5	LASTRICO S
TERRENI				
6	1179			VIGNETO
6	1180			VIGNETO
6	1182			SEM. ARB.
6	1183			SEM. ARB.
6	1185			SEM. ARB.
6	1186			SEM. ARB.

1.5- Sopralluoghi .

Il sopralluogo avvenne il giorno 29 Aprile alle ore 16.00 alla presenza del Curatore Fallimentare dott. Antonio Nicosia e del Sig.Manna Massimo legale rappresentante della [REDACTED] (ALL. n.33-34)

Non è possibile ispezionare i n.2 sub. 23 e 24 in quanto lastrici solari costituenti la copertura dei n.2 vani scala al piano quarto. Lo stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali. All'esterno le particelle 1179-1180-1182-1183-1185-1186, sono aree verdi con presenza di essenze arboree ed arbustive, stato incolto, senza recinzioni.

1.6- Natura del diritto in capo al debitore .

I vari immobili figurano di titolarità della [REDACTED] con sede in Rende Via Lenin n.5, Partita IV [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, il quale Amministratore unico della società è [REDACTED]

Alla [REDACTED] le particelle sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] il 22/12/2003 trascritto in data 28/01/2004 e Voltura in Atti del 05/03/2010 Notaio [REDACTED] rep. n.55710 registrazione Cosenza.

1.7– Stato di occupazione .

I terreni non risultano occupati da cose o persone.

Destinazione urbanistica del terreno/Concessioni edilizie/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1– Urbanistica .

L'intero immobile ricade in zona di P.P. Muoio zona **C2 -Aree di espansione estensiva** mentre i terreni ricadono parte in zona **F5- Aree per parcheggi** e parte in zona **F1 – Area a verde attrezzato (ALL. n.35)** .

All'art.9,10,14 delle N. T. A. allegate al PRG del Comune di Cosenza troviamo tutte le prescrizioni per le suddette zone .

2.2– Autorizzazioni edilizie .(ALL. n.36)

Si precisa che per il reperimento della documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie non si fatta richiesta di Accesso agli Atti in quanto tale documentazione è stata messa a disposizione da parte della Curatela dott. A. Nicosia.

L'edificio è stato realizzato a seguito approvazione Permesso di Costruire n.09/2008 del 29/01/2008 che prevedeva la realizzazione di un edificio residenziale e box al piano seminterrato e terreno. In data 21/05/2008 è stata presentata una DIA n.278/2008 per Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.22-23 del DPR 380/2001 per alcune modifiche interne ai vari livelli. In data 04/05/2010 è stata presentata una DIA n.239/2010 per Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.22-23 del DPR 380/2001 per alcune modifiche interne ai vari livelli. In data 14/06/2010 fu comunicata la fine lavori relativa al fabbricato.

In data 22/06/2010 viene richiesto al Comune di Cosenza - Settore Pianificazione gestione del territorio- il rilascio di Certificato di Agibilità/Abitabilità .In data 15/03/2010 viene approvato dall'agenzia dell'Entrate il Tipo frazionamento e mappale dei terreni individuati al F.6 part.lle 1179-1180-1182-1183-1185-1186.

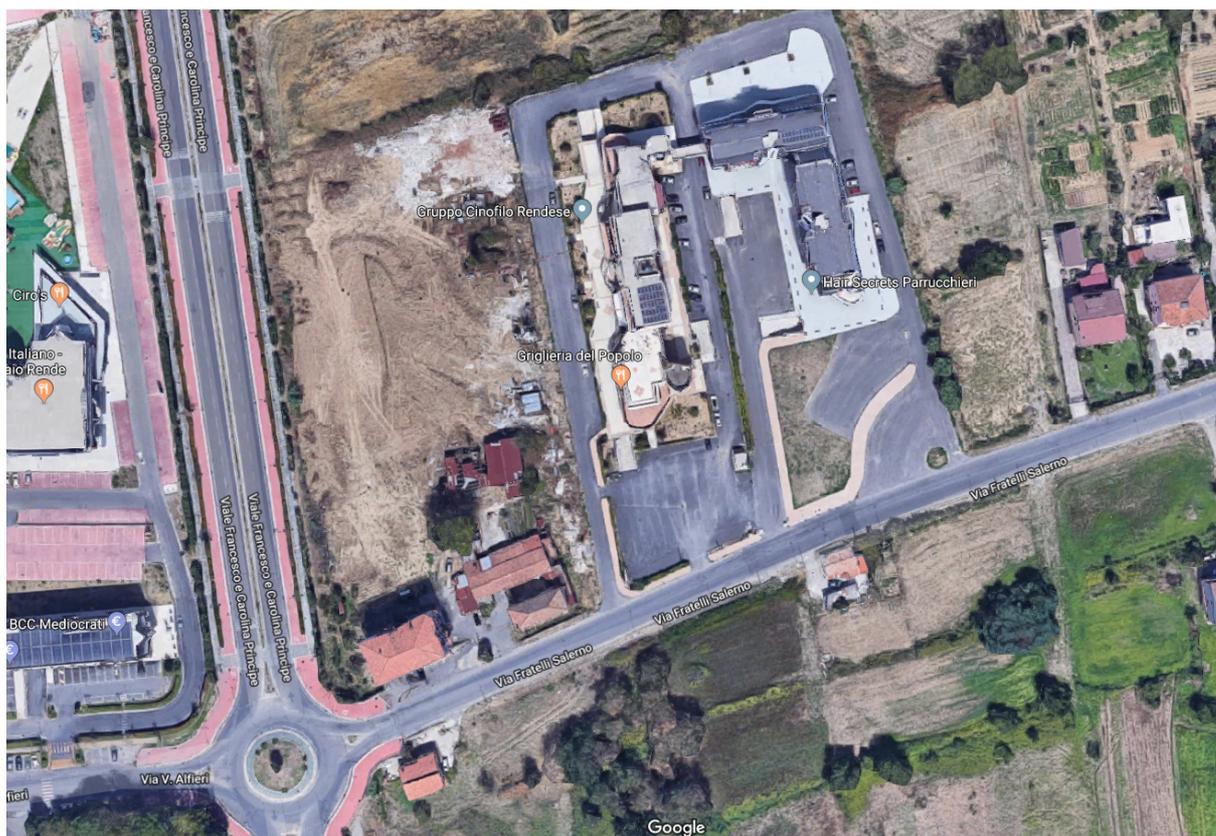
2.3 – Difformità edilizie .

Per quanto riguarda i n.2 lastrici solari non si riscontrano difformità edilizie.

2.4– Iscrizioni trascrizioni .

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ,si rileva che sui beni intestati alla [REDACTED] siti nel Comune di Cosenza risultano le seguenti formalità (iscrizioni-trascrizioni) (**All. n.18**).

5) CONDOMINIO “EMME 7”.



1.1- Ubicazione .

Il condominio “EMME 7” sorge a Rende in Via Santa Chiara/Via F.lli Salerno in prossimità di Viale Carolina e Francesco Principe.

1.2- Confini .

Confina a nord con lotto libero di terreno, ad est con lotto libero di terreno, a sud con Via Santa Chiara, ad ovest confina con altri lotti edificati circostanti.

1.3- Caratteri generali .

Il progetto ha previsto la realizzazione di una costruzione di edificio a destinazione residenziale e commerciale al piano terra. Si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre il piano interrato destinato ad autorimessa e copertura piana. Il piano terra è adibito a locali commerciali. La destinazione d'uso consentita sono quella residenziale (prevalente), uffici, studi professionali e locali commerciali. L'edificio sorge nel 2013 ed è il settimo di una serie di fabbricati che verranno realizzati dalla ██████████ in Cosenza e Rende. La struttura è in c.a. poggiante su fondazioni a platea. Le facciate esterne sono rifinite parte in intonaco con basamento con rivestimento. In particolare il piano terra presenta porticato antistante i locali commerciali.

1.4- Descrizione beni oggetto di stima .

I beni oggetto di stima individuati in tale fabbricato riguardano n.1 locale commerciali siti al piano

terra ,n.2 garage ed n.1 magazzino sito al piano interrato, n.1 appartamento sito al piano secondo e n.2 lastrici solari siti sulla copertura. Inoltre la stima riguarda anche alcuni terreni circostanti al fabbricato su cui è stata realizzata la strada di accesso al fabbricato.

Catastalmente vengono individuati **n.11 BENI**:

FABBRICATI

F.	Part.	SUB.	CAT.
39	867	17	C2
39	867	18	C6
39	867	24	C6
39	867	59	C1
39	867	55	A10
39	867	56	F5
39	867	58	F5

TERRENI

39	637	Semin. Irr.	Arborato
39	638	Semin. Irr.	Arborato
39	637	Semin. Irr.	Arborato
39	638	Semin. Irr.	Arborato

1.5- Sopralluoghi .

Il primo sopralluogo avvenne il giorno 3 Maggio 2019 alle ore 15.00 alla presenza del Curatore Fallimentare dott. Antonio Nicosia e [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] (***ALL. n.37-38***)

Dopo aver effettuato l'accesso al fabbricato sito in Via Fratelli Salerno n.11 (ex contrada Santa Chiara) si ispezionano dapprima i locali siti al piano interrato individuati al sub.24-17 e 18.

Il sub.24 è un box auto. Si presenta come un ambiente unico,al grezzo, con pareti a blocchetti REI e massetto .All'esterno presenta serranda metallica avvolgibile Lo stato dei luoghi pertanto corrisponde con le planimetrie catastali. Successivamente si ispeziona il sub.18 anch'esso box auto. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale. Si procede con l'ispezione del magazzino individuato con il sub.17.Si presenta come un unico grande ambiente intervallato da pilastri isolati. Lo stato di finitura è al grezzo, pavimentazione in massetto, muratura con blocchetti REI, serranda metallica avvolgibile all'esterno. Non è stato possibile ispezionare in questo sopralluogo il magazzino sito al piano terra (si rimanda ad un altro sopralluogo).Si procede con il sopralluogo al piano secondo dell'appartamento individuato con il sub.55.Esso risulta composto da n.2 vani oltre bagno e antibagno. La destinazione d'uso è ufficio. Lo stato di finitura è buono completo di pavimentazione in gres,impianti completi. Lo stato è occupato con contratto di locazione a Studio Tecnico.

Non è stato possibile ispezionare i lastrici solari posti in copertura (3^ e 4^ livello) in quanto accessibili da botola d'accesso priva di scala sita nel pianerottolo dell'ultimo piano.

Si procede con l' ispezionare il locale magazzino posto al piano terreno individuato con il sub.59 .

Si presenta come un ambiente unico con al fondo n.1 servizio igienico dotato di antibagno. Lo

stato di finitura è mediocre con pavimentazione e rivestimento bagno posato. Mancano apparecchi igienici. Impianto elettrico da completare. All'esterno serranda metallica avvolgibile motorizzata non funzionante elettricamente.

1.6- Natura del diritto in capo al debitore .

I vari immobili figurano di titolarità della [redacted] con sede in Rende Via Lenin n.5, Partita IVA [redacted] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, il quale Amministratore unico della società è [redacted]

Alla [redacted] le particelle sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita rogito Notaio [redacted] in data 30/06/2009 rep. n.57098 sede registrazione: Cosenza

1.7- Stato di occupazione .

Tutti i beni pignorati risultano liberi ad esclusione dell'ufficio sito al piano secondo individuato al sub.55 che risulta occupato da Studio tecnico con Contratto di locazione (**ALL. n.39**).

Destinazione urbanistica del terreno/Concessioni edilizie/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1- Urbanistica .

L'intero immobile ricade nel P. A. U. in zona **RC1 Santa Chiara - Zona di Espansione** (**ALL. n.40**).

All'art.28 delle N.T.A. allegate al PRG del Comune di Rende per le aree C1 troviamo tutte le prescrizioni per la suddetta area .

2.2- Autorizzazioni edilizie. (ALL. n.41)

Si precisa che per il reperimento della documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie non si è fatta richiesta di Accesso agli Atti in quanto tale documentazione è stata messa a disposizione da parte della Curatela dott. A. Nicosia.

L'edificio è stato realizzato a seguito approvazione di PPU relativo al quadrante 8 del Piano Unitario Santa Chiara adottato con delibera G. M. n.28 del 11/03/2008 e mediante Permesso di Costruire n.115 del 15/06/2010 che prevedeva la realizzazione di edificio residenziale e attività commerciali al piano terreno. In data 21/06/2010 è stato presentato l'inizio dei lavori. In data 28/03/2013 è stata presentata una Variante a Permesso di Costruire n.47/2013 per alcune

modifiche al fabbricato.

In data 08/04/2013 viene dichiarata la fine dei lavori di costruzione del fabbricato.

In data 05/08/2013 viene richiesto al Comune di Rende -Settore Urbanistica- il rilascio di Certificato di Agibilità.

In data 25/09/2013 viene depositata al Comune di Rende -Settore Urbanistica- attestazione di silenzio-assenso su agibilità a firma del legale rappresentante della [REDACTED]

Successivamente alla fine lavori, a seguito modifiche al locale al piano terreno identificato con il sub.59-60 è stato necessario presentare DIA in data 30/12/2014 prot.46028 e successiva fine lavori e collaudo DIA in data 18/02/2014. Il locale originario è stato frazionato e diviso in n.2 locali individuati con il sub.59 e 60 di cui il sub.59 è oggetto di pignoramento.

In data 17/10/2014 si comunicano al Comune di Rende - Ufficio Urbanistica - tali variazioni catastali ai fini del rilascio di Certificato di Agibilità parziale .

2.3 – Difformità edilizie .

Per quanto riguarda i locali posti al piano interrato (box e magazzino), il locale commerciale sito al piano terra dell'immobile e l'appartamento ad uso ufficio sito al piano secondo non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

2.4– Iscrizioni trascrizioni .

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ,si rileva che sui beni intestati alla [REDACTED] siti nel Comune di Cosenza risultano le seguenti formalità (iscrizioni-trascrizioni) (**All. n.18**).

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione/Valutazioni/Ipotesi di vendita.

3.1- Criterio di stima adottato

Come già premesso nella prima parte, la suddetta Perizia ha lo scopo di stabilire il prezzo di vendita dei beni immobili inventariati di proprietà della [REDACTED] (con Sentenza dichiarata del Tribunale di Cosenza in data 27/02/2019-**R.F.11/2019**),mediante Asta pubblica. La suddetta Perizia pertanto costituisce parte integrante dell'Ordinanza di Vendita. L'obiettivo primario è la vendita del bene al miglior offerente.

Viste e valutate tutte le caratteristiche e peculiarità di tutti i beni oggetto di stima,al fine di realizzare una vendita veloce e proficua, si ritiene opportuno proporre **16 LOTTI DI VENDITA** (sui 35 beni immobili complessivi) riguardanti negozi, appartamenti, box auto,

terreni, lastrici solari ecc.).

Per quanto riguarda gli ulteriori 19 beni immobili inventariati quali aree urbane (F1-F5), aree urbane che saranno acquisite dal Comune come parcheggio o strade di accesso ai fabbricati o strada ad uso esclusivo dei condomini limitrofi, lastrici solari inutilizzabili tipo torino scala-ascensore (tetto), essi non possono essere venduti in quanto “proprietà indisponibili per destinazione d’uso”.

In termini generali occorre stabilire il prezzo base di vendita dell’immobile / compendio immobiliare, con particolare riferimento alle condizioni di mercato immobiliare locale, alla valutazione espresse dall’OMI, ed in base a numerosi fattori intrinseci alla natura del bene ossia le condizioni di fatto, lo stato generale di manutenzione, eventuali problematiche inerenti il bene, la loro sanabilità, esistenza di vincoli, servitù, lo stato in cui si trova l’immobile (libero/occupato), quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche (ad esempio il livello di piano o la vetustà) o se, viceversa, la “location” particolarmente premiante o viceversa penalizzante.

La valutazione dei compendi immobiliari siti nei Comuni di Cosenza e Rende seguiranno il criterio del “valore di mercato” che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene mediante Asta pubblica.

Il procedimento adottato è quello sintetico-comparativo basato sull’analisi condotta su beni simili all’immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate:

- beni in vendita tra privati nella stessa zona con simili caratteristiche
- le valutazioni espresse dall’ O. M. I.
- analisi comparativi e relativa alle ultime vendite
- pareri gratuiti degli agenti immobiliari.

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del comune di Cosenza, e presso il comune di Rende sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, che riporta i valori medi di mercato riferiti al secondo semestre del 2018.

Trattandosi nello specifico di unità immobiliari di recente edificazione, gli immobili è di livello medio per le caratteristiche strutturali come anche di livello medio per le finiture.

Le strutture realizzate hanno buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello più alto data la possibilità di locazione vicinanza con la città di Cosenza e Rende. D’altro canto, l’ubicazione nel territorio è ottima in quanto gli immobili sono ben collegati ai fini del trasporto di chi lavora sul posto. Una volta determinato il valore medio unitario della

superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentare o diminuirle al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliari da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono:

a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (0,85 – 1,00).

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (0,85 - 1,00).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (0,90).

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una stima sintetica comparativa, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, come Tecnocasa, Gabetti, Gallo Casa, Tecnorete ecc., ma non si è ottenuto nessun tipo di valore plausibile dato che il mercato in queste zone è molto scarso,

consultando poi anche i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (OMI)* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(All. n. 42).**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come parametro la superficie lorda espressa in mq. ricavata dalle planimetrie catastali, dalla visura catastale e desunta dai rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili ispezionati.

Si riportano di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale (GU n. 182 del 7 agosto 2007). (All. n. 43).

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27

DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq = 1
 oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8
 oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5
 oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3
 oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato = 0
 piano terreno = 0,2
 piano primo = 0,4
 piano intermedio = 0,5
 piano ultimo = 0,8
 piano attico = 1

BENE N.1- Valore di Stima Foglio 7 Particella 1346Sub 65

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 (Ex VIA TORRE ALTA SNC Piano: T) Via Sisca C/1 Negozi e botteghe						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
1	2	7	1346	65	C/1	7	21,00 mq.	25,00 mq.	Euro:514,08	⁽²⁾ 2.000,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 2100,00 €/mq. Val OMI_{max} = 3200,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 1 (fino a 45 mq = 1)

K₂ = Livello di Piano = 0,2 (piano terreno = 0,2)

K = (K₁ + 3 x K₂)/4 Otteniamo: K = 0,4

quindi per la particella 1346 sub 65 il Valore Normale Unitario risulta **2.540,00 €/mq. x 0,94 x 0,90 x 0,95 = 2.000,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 7 Particella 1346 Sub 65
mq. 25,00 x 2.000,00 €/mq. = €50.000,00

BENE N.2- Valore di Stima Foglio 7 Particella 1346Sub 67

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA GIUSEPPE SISCA SNC Piano: T; C/1 Negozi e botteghe						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda ⁽¹⁾	Rendita
2	2	7	1346	67	C/1	8	23,00 mq.	27,00 mq.	Euro:655,69	⁽²⁾ 2.000,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 2100,00 €/mq. Val OMI_{max} = 3200,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1$ (fino a 45 mq = 1)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,2$ (piano terreno = 0,2)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,4$

quindi per la particella 1346 sub 67 il Valore Normale Unitario risulta **2.540,00 €/mq. x 0,94 x 0,90 x 0,95 ≈ 2.000,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 7 Particella 1346 Sub 67

mq. 27,00 x 2.000,00 €/mq. = € 54.000,00

BENE N.3- CALCOLO Valore di Stima Foglio 7 Particella 1346Sub 68

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA GIUSEPPE SISCA SNC Piano: T; C/1 Negozi e botteghe						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda ⁽¹⁾	Rendita
3	2	7	1346	68	C/1	8	78,00 mq.	87,00 mq.	Euro:2.223,66	⁽²⁾ 1.800,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 2100,00 €/mq. Val OMI_{max} = 3200,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 0,5$ (oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,2$ (piano terreno = 0,2)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,275$

quindi per la particella 1346 sub 68 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 2.400,00x 0,95 x 0,90 x 0,90 ≈ 1.800,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 7 Particella 1346 Sub 68

mq. 87,00 x 1.800,00 €/mq. = €156.600,00

BENE N.4 - CALCOLO Valore di Stima Foglio 7 Particella 1346Sub 59

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 (Ex VIA TORRE ALTA SNC Piano: S1) Via Sisca C/2 Magazzini e locali di deposito						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
4	2	7	1346	59	C/2	4	4,00 mq.	5,00 mq.	Euro:20,04	(2)400,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 660,00 €/mq. Val OMI_{max} = 770,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1$ (fino a 45 mq = 1)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0$ (piano seminterrato = 0)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,25$

quindi per la particella 1346 sub 59 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 690,00 x 0,90 x 0,80 x 0,85 ≈ 400,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 7 Particella 1346 Sub 59

mq. 5,00 x 400,00 €/mq. = €2.000,00

BEN N.5 - CALCOLO Valore di Stima Foglio 7 Particella 1346Sub 54

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 (Ex VIA TORRE ALTA SNC Piano: 8) Via Sisca C/2 Magazzini e locali di deposito soffitta (APPARTAMENTO)						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
5	2	7	1346	54	C/2	4	74,00 mq.	57,00 mq.	Euro:370,71	(2)700,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 660,00 €/mq. Val OMI_{max} = 770,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 0,5$ (oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 1$ (piano attico = 1)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,875$

quindi per la particella 1346 sub 59 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 786,25 ≈**

790,00 €/mq. x 0,95 x 0,96 x 0,96 = 700,00 €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 7 Particella 1346 Sub 54

mq. 57,00 x 700,00 €/mq. = €39.900,00

BENE N.6- CALCOLO Valore di Stima Foglio 3 Particella 1016Sub 14

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 (Ex VIA TORRE ALTA SNC Piano: S1) Via Sisca C/6Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse							
N°	Zona Censuaria	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenz a Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita	Valore unitario dell'immobile
6	2	3	1016	14	C/6	5	20,00 mq.	23,00 mq.	Euro:119,82	(2)400,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 660,00 €/mq. Val OMI_{max} = 770,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1$ (fino a 45 mq = 1)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0$ (piano seminterrato = 0)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,25$

quindi per la particella 1016 sub 14 il Valore Normale Unitario €/mq. **690,00 €/mq. x 0,85 x 0,85 x 0,85 ≈ 400,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 3 Particella 1016 Sub 14

mq. 23,00 x 400,00 €/mq. = €9.200,00

BEN N.7 - CALCOLO Valore di Stima Foglio 3 Particella 1107Sub 60

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 (Ex VIA TORRE ALTA SNC Piano: T) Via Sisca C/1 Negozi e botteghe							
N°	Zona Censuaria	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita	Valore unitario dell'immobile
7	2	3	1107	60	C/1	8	92,00 mq.	97,00 mq.	Euro:2.622,77	(2)2.000,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 2.100,00 €/mq. Val OMI_{max} = 3.200,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 0,5$ (oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,2$ (piano terreno = 0,2)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,275$

quindi per la particella 1107 sub 60 il Valore Normale Unitario risulta €/mq. **2.400,00 x 0,94 x 0,94 x 0,95 ≈ 2000,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 3 Particella 437 Sub 60

mq. 97,00 x 2.000,00 €/mq. = €194.000,00

BENE N.8 - CALCOLO Valore di Stima Foglio 9 Particella 1175Sub 5

Catasto Fabbricati Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 Via Popilia SNC Piano S1 C/2 Magazzini e locali di deposito						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
8	2	9	1175	5	C/2	5	12,00 mq.	14,00 mq.	Euro:70,03	(2)500,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

$$\text{Val OMI}_{\min} = 660,00 \text{ €/mq. Val OMI}_{\max} = 770,00 \text{ €/mq.}$$

$$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1 \text{ (fino a 45 mq} = 1)$$

$$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,2 \text{ (piano terreno} = 0,2)$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 \text{ Otteniamo: } K = 0,4$$

quindi per la particella 1175 sub 5 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 700,00 x 0,90 x 0,90 x 0,90 ≈ 500,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 9 Particella 1175 Sub 5

$$\text{mq. } 14,00 \times 500,00 \text{ €/mq.} = \text{€9.800,00}$$

BENE N.9- CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 17

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC piano: S1 C/2 Magazzini e locali di deposito						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
9	2	39	867	17	C/2	3	91,00 mq.	95,00 mq.	Euro:328,98	(2) 450,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

$$\text{Val OMI}_{\min} = 660,00 \text{ €/mq. Val OMI}_{\max} = 770,00 \text{ €/mq.}$$

$$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1 \text{ (fino a 45 mq} = 1)$$

$$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0 \text{ (piano seminterrato} = 0)$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 \text{ Otteniamo: } K = 0,25$$

quindi per la particella 867 sub 17 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 690,00 x 0,90 x 0,90 x 0,84 ≈ 450,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 17

$$\text{mq. } 95,00 \times 450,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 42.750,00}$$

BENE N.10- CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 18

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: S1 C/6Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
10	2	39	867	18	C/6	3	36,00 mq.	40,00 mq.	Euro:156,18	⁽²⁾ 400,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

$$\text{Val OMI}_{\min} = 495,00 \text{ €/mq. Val OMI}_{\max} = 740,00 \text{ €/mq.}$$

$$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1 \text{ (fino a 45 mq} = 1)$$

$$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0 \text{ (piano seminterrato} = 0)$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 \text{ Otteniamo: } K = 0,25$$

quindi per la particella 867 sub 18 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 560,00 €/mq. x 090 x 0.90 x 0,95 ≈ 400,00 €/mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 18

$$\text{mq. } 40,00 \times 400,00 \text{ €/mq.} = \text{€16.000}$$

BENE N.11- CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 24

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: S1 C/6Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
11	2	39	867	24	C/6	3	25,00 mq.	27,00 mq.	Euro:108,46	⁽²⁾ 450,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

$$\text{Val OMI}_{\min} = 495,00 \text{ €/mq. Val OMI}_{\max} = 740,00 \text{ €/mq.}$$

$$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1 \text{ (fino a 45 mq} = 1)$$

$$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0 \text{ (piano seminterrato} = 0)$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 \text{ Otteniamo: } K = 0,25$$

quindi per la particella 867 sub 24 il Valore Normale Unitario risulta **€/mq. 560,00 €/mq. x 0.95 x 0.95 x 0,94 ≈ 450,00 /mq.**

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 24

$$\text{mq. } 27,00 \times 450,00 \text{ €/mq.} = \text{€12.150,00}$$

BENE N.12 - CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 59

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: T; C/1 Negozi e botteghe						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
12	2	39	867	59	C/1	3	33,00 mq.	40,00 mq.	Euro:1.070,31	(2)1.000,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 990,00 €/mq. Val OMI_{max} = 1.600,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1$ (fino a 45 mq = 1)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,2$ (piano terreno = 0,2)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,40$

quindi per la particella 867 sub 59 il Valore Normale Unitario risulta €/mq. $1.250,00 \times 0,95 \times 0,95 \approx 1.000,00$ €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 59
mq. 40,00 x 1.000,00 €/mq. = €40.000,00

BENE N.13- CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 55

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: 2 interno 5; A/10 (Uffici e Studi Privati)						
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda (1)	Rendita
13	2	39	867	55	A/10	1	3 Vani	47,00 mq.	Euro:766,94	(2)1.300,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 1.300,00 €/mq. Val OMI_{max} = 1.800,00 €/mq.

$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 0,80$ (oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8)

$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,50$ (piano intermedio = 0,5)

$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ Otteniamo: $K = 0,575$

quindi per la particella 867 sub 55 il Valore Normale Unitario risulta €/mq. $1.600,00 \times 0,95 \times 0,95 \approx 1.300,00$ €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 55
mq. 47,00 x 1.300,00 €/mq. = € 61.100,00

BENE N.14- CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 56

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: 3 F/5 (Lastrico Solare)						
N°	Zona Censuaria	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda ⁽¹⁾	Rendita	Valore unitario dell'immobile
14	2	39	867	56	F/5			189,00 mq.		⁽²⁾ 150,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 1.300,00 €/mq. Val OMI_{max} = 1.800,00 €/mq.

Valore Medio = 1.550,00 €/mq.

Valore Raggiugliato Lastrico Solare $1.550,00/5 = 300,00$ €/mq.

quindi per la particella 867 sub 56 il Valore Normale Unitario risulta $300,00$ €/mq. $\times 0,80 \times 0,80$
 $\times 0,80 \approx 150,00$ €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 56
mq. $189,00 \times 150,00$ €/mq. = € 28.350,00

BENE N.15 - CALCOLO Valore di Stima Foglio 39 Particella 867Sub 58

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: 3 F/5 (Lastrico Solare)						
N°	Zona Censuaria	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Lorda ⁽¹⁾	Rendita	Valore unitario dell'immobile
15	2	39	867	58	F/5			167,00 mq.		⁽²⁾ 150,00 €/mq.

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 1.300,00 €/mq. Val OMI_{max} = 1.800,00 €/mq.

Valore Medio = 1.550,00 €/mq.

Valore Raggiugliato Lastrico Solare $1.550,00/5 = 300,00$ €/mq.

quindi per la particella 867 sub 58 il Valore Normale Unitario risulta $300,00$ €/mq. $\times 0,80 \times 0,80$
 $\times 0,80 \approx 150,00$ €/mq.

Valore Commerciale dell'Unità Immobiliare Foglio 39 Particella 867 Sub 58
mq. $167,00 \times 150,00$ €/mq. = €25.050,00

BENE N.16- CALCOLO Valore di Stima Foglio 6 Particella 1179-1180-1182-1183-1185-**1186**

Catasto Fabbricati Comune di RENDE (Codice: H235) Provincia di COSENZA			Partita n°	Intestatario: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 VIA SANTA CHIARA SNC Piano: 3 F/5 (Lastrico Solare)				
N°	Zona Censuaria	Foglio		Particella	Qualità	Classe	Consistenza Catastale	Rendita
16		6	1179	vigneto	2	155 mq.	Euro 1,00 Euro 0,60	€/mq. 10,00
		6	1180	vigneto	2	255 mq.	Euro 1,65 Euro 0,99	€/mq. 10,00
		6	1182	Seminativo arborato	2	140 mq.	Euro 0,76 Euro 0,25	€/mq. 10,00
		6	1183	Seminativo arborato	2	600 mq.	Euro 3,25 Euro 1,08	€/mq. 10,00
		6	1185	Seminativo arborato	2	330 mq.	Euro 1,79 Euro 0,60	€/mq. 10,00
		6	1186	Seminativo arborato	2	680 mq.	Euro 3,69 Euro 1,23	€/mq. 10,00

I Terreni ricadono in zona F1 (Verde Attrezzato) e F5 (Parcheggio) del Piano Strutturale Comunale, ai fini del valore di stima si è considerato il valore indicativo che il Comune di Cosenza con Delibera ha fornito ai Proprietari per il pagamento di IMU e TASI. **(All. n. 44)**

Nel nostro caso le Particelle 1179-1180-1182-1183-1185-1186 del Foglio 6 per una superficie totale di :

$$\text{mq. } 2.160,00 \times 10,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 21.600,00$$

Si riportano successivamente N.16 SCHEDE RIASSUNTIVE con i dati da riportare nell'Ordinanza di Vendita ossia descrizione sintetica del bene, localizzazione, dati catastali , la natura, la titolarità giuridica del diritto, lo stato di occupazione ed i prezzo base di vendita.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del BENEN.3 :

<p>Descrizione BENE</p> 	<p>NEGOZIO siti in COSENZA VIA SISCA N.32 Destinazione :C1 PIANO TERRA L'immobile risulta occupato con contratto di locazione.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Foglio 7, p.la 1346 sub.68.Sup.catastale mq 87</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>██ Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 12/06/2002 Rep. n° 49042 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 208.800,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 52.500,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del BENEN.4 :

<p>Descrizione BENE</p>	<p>CANTINA sita in COSENZA VIA SISCA N.26 Destinazione :C2 PIANO INTERRATO L'immobile risulta libero.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Foglio 7, p.la 1346 sub.59.Sup.catastale mq 5</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>██ Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 12/06/2002 Rep. n° 49042 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 3.450,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 1.450,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 2.000,00 (duemila/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del BENEN.5 :

<p align="center">Descrizione BENE</p> 	<p>SOFFITTA sita in COSENZA VIA SISCA N.26</p> <p>Destinazione :C2</p> <p>L'immobile risulta libero.</p>
<p align="center">Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS)</p> <p>Foglio 7, p.lla 1346 sub.54.Sup.catastale mq 57</p>
<p align="center">Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 12/06/2002 Rep. n° 49042 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 45.030,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 5.130,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 39.900,00(trentanovemilanovecento/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del BENEN.6 :

<p align="center">Descrizione BENE</p> 	<p>BOX AUTO sito in COSENZA VIA SISCA N.6</p> <p>Destinazione :C6</p> <p>PIANO INTERRATO</p> <p>L'immobile risulta libero.</p>
<p align="center">Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS)</p> <p>Foglio 3, p.lla 1016 sub.14.Sup.catastale mq 23</p>
<p align="center">Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 22/09/2003 Rep. n° 50952 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 15.870,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 6.670,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 9.200,00(novemiladuecento/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del **BENEN.7** :

<p>Descrizione BENE</p> 	<p>NEGOZIO sito in COSENZA VIA SCOPELLITI N.20</p> <p>Destinazione :C1</p> <p>PIANO TERRA</p> <p>L'immobile risulta occupato con Contratto di locazione.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS)</p> <p>Foglio 3, p.lla 1107 sub.60.Sup.catastale mq 97</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>██</p> <p>Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 22/09/2003 Rep. n° 50952 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 232.800,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 38.800,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del **BENEN.8** :

<p>Descrizione BENE</p> 	<p>DEPOSITO siti in COSENZA VIA POPILIA</p> <p>Destinazione :C2</p> <p>PIANO INTERRATO</p> <p>L'immobile risulta in corso di liberazione.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS)</p> <p>Foglio 9, p.lla 1175 sub.5.Sup.catastale mq 14</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>██</p> <p>Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 18/11/2004 Rep. n° 52315 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 9.800,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 2.800,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 7.000,00 (eurosettemila/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del BENEN.9 :

<p>Descrizione BENE</p> 	<p>MAGAZZINO siti in RENDE VIA SANTA CHIARA</p> <p>Destinazione :C2 PIANO INTERRATO L'immobile risulta libero.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di RENDE (CS) Foglio 39, p.lla 867 sub.17.Sup.catastale mq 95</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 30/06/2009 Rep. n° 57098 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 65.550,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ 22.800,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del BENEN.10 :

<p>Descrizione BENE</p> 	<p>GARAGE siti in RENDE VIA SANTA CHIARA</p> <p>Destinazione :C6 PIANO INTERRATO L'immobile risulta in comodato d'uso in corso di liberazione non opponibile alla Curatela.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di RENDE (CS) Foglio 39, p.lla 867 sub.18.Sup.catastale mq 40</p>
<p>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</p>	<p>Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 30/06/2009 Rep. n° 57098 registrato a CS</p>
<p>Valore Base Stimato</p>	<p>€ 22.400,00</p>
<p>Detrazione per lo stato in cui si trova</p>	<p>€ -6.400,00</p>
<p>Prezzo Base di vendita</p>	<p>€ 16.000,00(sedecimila/00)</p>

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del **BENEN.15** :

Descrizione BENE	LASTRICO SOLARE siti in RENDE VIA SANTA CHIARA Destinazione :F5
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di RENDE (CS) Foglio 39, p.lla 867 sub.58.Sup.catastale MQ 167
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Posteraro Fabio del 12/06/2002 Rep. n° 49042 registrato a CS
Valore Base Stimato	€ 50.100,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	€ -25.050,00
Prezzo Base di vendita	€ 25.050,00(venticinquemilacinquanta/00)

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del **BENEN.16** :

Descrizione BENE	TERRENI siti in COSENZA VIA CILEA Destinazione :AGRICOLO ZONA DI PRG:F1 E F5
Descrizione Catastale	Catasto terreni Comune di Cosenza (CS) Foglio 6, p.lle 1179-1180-1182-1183-1185-1186.Sup.catastale MQ 2160
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Proprietà 1000/1000 Atto Notaio Italo Trotta del 22/12/2003prot. n°CS0072805 Voltura in Atti Notaio Fabio Posteraro del 05/12/2007 rep.55710 registrato a CS.
Valore Base Stimato	€ 79.034,40
Detrazione per lo stato in cui si trova	€ -57.434,40
Prezzo Base di vendita	€ 21.600,00 (ventunomilaseicento/00)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto nel consegnare la presente Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Distinti saluti.

Cosenza, li 03/07/2019

IL C.T.U.

Ing. Eugenio Giardinelli

