

TRIBUNALE DI COSENZA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Giuseppe Greco

Procedimento esecutivo n° 374/2012 del R.G.E.

Creditore Procedente

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A

Debitore



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Arch. Gianfranco MANCUSO



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Tribunale di Cosenza

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Giuseppe Greco

Procedura 374/2012 R. G. E.

Creditore Procedente: **Banca Per Lo Sviluppo Della Cooperazione Di Credito S.p.A**

Debitore: [REDACTED]

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Gianfranco Mancuso, con studio in Cosenza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza al n. 1051 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione *Architetti*, al n. 2991, in relazione alla causa di Esecuzione Immobiliare [REDACTED] **Sviluppo Della Cooperazione Di Credito S.p.A** contro il [REDACTED], veniva nominato C.T.U. nell'udienza del 25/11/2014, dal G.E. Dott. Giuseppe Greco del Tribunale di Cosenza, venendo così a conoscenza dei quesiti, formulati nei seguenti punti:

1) – *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai/debitore/i ovvero a terzi;*



h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazioni, ecc.;

2) – *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

3) – *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendola continuità, per un periodo non inferiore al ventennio dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

4) – *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*

5) – *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

6) – *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

7) – *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

2. Svolgimento delle Operazioni di Consulenza

Accesso ai Luoghi

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il sottoscritto CTU esaminava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, gli atti processuali al fine di farne copia.

Le operazioni peritali, con accesso ai luoghi dante causa, sono iniziati il giorno 24/04/2015 alle ore 11:00, così come stabilito e comunicato alle parti con raccomandata A.R. spedite il 17/04/2015 **(Cfr. All. A).**



Grazie alla collaborazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto verificò l'esistenza dei seguenti documenti riguardante l'immobile in oggetto, del quale furono rilasciate le copie richieste giorno 04/05/2015:

- D.I.A. acquisita agli atti con **Prot. n° 1278 del 02/05/2005** su

per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato e rifacimento del tetto e locali sottostanti. **(Cfr. All. E).**

Per quanto concerne il Certificato di abitabilità per l'intero fabbricato, lo stesso non è stato rilasciato poiché non è stato depositato il fine lavori e Collaudo lavori da parte del tecnico progettista in riferimento alla D.I.A di cui sopra;

3. Risposte ai Quesiti del Mandato

1) – descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) ubicazione;

Gli immobili oggetto di causa sono siti nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS), e costituiscono un intero stabile delimitato dalla Via Vico I° Vittorio Emanuele II° e da Via Municipio nel Centro Storico del paese. Nella zona ove sono ubicati gli immobili sono presenti attività commerciali, banca, ufficio postale, farmacia e uffici comunali.

b) caratteri generali e tipologici;

L'edificio, realizzato negli anni 1900, 2004, è un palazzotto signorile tipico dei luoghi. La struttura è costituita da muratura in pietrame e malta di calce, con spessore dei muri variabile da cm 90 a cm 50 cm. Al piano sottotetto sono stati realizzati due setti di muratura per l'adeguamento antisismico. La copertura presenta 3 abbaini che danno sufficiente aereazione ed illuminazione ai locali sottostanti mentre gli intonaci esterni sono del tipo civile liscio con presenza di cornicioni e modanature.

Tutto l'edificio si sviluppa per un'altezza pari a circa ml 12 e diviso internamente da 4 piani. I livelli posti al piano terra e piano primo presentano ingressi indipendenti mentre, il piano secondo e il sottotetto sono collegati da una scala interna al fabbricato.



c) estensione;

Immobilie : Foglio 15 P.IIa 126 Sub 4

L'immobile, posto al piano terra è un locale commerciale, sede di un bar, con deposito e servizio igienico connessi all'attività, il tutto per una superficie calpestabile complessiva di mq 75 con una altezza interpiano di mt. 2.50. I tre ingressi dell'immobile sono posti sulla Via Municipio

Immobilie : Foglio 15 P.IIa 126 Sub 5

L'immobile, posto al piano primo rispetto alla Via Municipio e al piano terra rispetto alla Via Vico I° Vittorio Emanuele II° catastalmente risulta essere un locale commerciale ma attualmente è abitato da [REDACTED]

La superficie calpestabile complessiva è di mq 65 con una altezza interpiano di mt. 3.20.

L'immobile ha un ingresso indipendente direttamente dalla Via Vico I° Vittorio Emanuele II° ed un attraverso il vano scala appartenente al Sub 6.

Immobilie : Foglio 15 P.IIa 126 Sub 6

Il cespite è composto da tre livelli: piano terra (catastalmente primo piano) ove è ubicato il vano scala, piano primo (catastalmente secondo piano) e piano sottotetto (catastalmente secondo piano). L'appartamento posto al piano primo è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] genitore del debitore nonché usufruttuaria.

- L'appartamento è composto da tre vani (cucina, soggiorno letto), ripostiglio e bagno il tutto per una superficie calpestabile complessiva di mq 68 con una altezza interpiano di mt. 3.00.

Per quanto concerne il sottotetto, esso è abitato dall [REDACTED] moglie del [REDACTED]

- Il sottotetto, che secondo il progetto depositato presso il Comune aveva funzione di locale di sgombero, risulta essere dotata degli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

d) identificazione catastale;

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali



dell'immobile oggetto del pignoramento, sito in San Vincenzo la Costa (CS) nello specifico così identificati:

- Immobile posto al Piano Terra alla Via Municipio, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo la Costa al Foglio 15, Particella 126 Subalterno 4, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 71 mq, rendita € 740,70. Dal confronto tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato esistono piccole difformità poiché l'accatastamento è stato presentato prima della **D.I.A. Prot. n° 1278 del 02/05/2005;**

- Immobile posto al Piano Primo alla Via Vico I Vittorio Emanuele II Municipio, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo la Costa al Foglio 15, Particella 126 Subalterno 5, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 62 mq, rendita € 646,81. Dal confronto tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato esistono piccole difformità poiché l'accatastamento è stato presentato prima della **D.I.A. Prot. n° 1278 del 02/05/2005;**

- Immobile posto al Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo alla Via Vico I Vittorio Emanuele II Municipio, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo la Costa al Foglio 15, Particella 126 Subalterno 6, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, rendita € 107,42. Dal confronto tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato esistono difformità poiché l'accatastamento è stato presentato prima della **D.I.A. Prot. n° 1278 del 02/05/2005.**

e) confini;

I cespiti in esame, fanno parte di un edificio unico residenziale - commerciale.

Gli immobili confinano a Sud con la P.Illa 127 e la Via Municipio, a Nord e Ovest con Via Vico I Vittorio Emanuele II a Est con la P.Illa 127.

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza è stata effettuata la ricerca relativa alle trascrizioni in merito al diritto di proprietà rilevando la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE del 30/04/1991** – Registro Particolare 8880 Registro Generale 10344 Pubblico Ufficiale Notaio dott. LEUCIO GISONNA del 08/05/1991.
ATTO TRA VIVI – Donazione [REDACTED], avente per oggetto nuda proprietà di immobili siti nel Comune di San Vincenzo la Costa, catastalmente Foglio 15 P.Illa 126 Sub 4, 5 e 6.



g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai/debitore/i ovvero a terzi;

Dalla documentazione in possesso si rileva che gli immobili presentano le seguenti situazioni di vincoli e possesso:

- immobile identificato con **Foglio 15 P.IIa 126 Sub 6** risulta assegnato come dimora dal Tribunale di Cosenza **R.G. 357/2014 - Separazione**

- gli immobili identificati con **Foglio 15 P.IIa 126 Sub 4, 5 e 6** rimangono nella disposizione della nuda proprietà, mentre l'usufrutto rimane nelle disponibilità dell'usufruttuario per la quota di 1000/1000, anche se la domanda di ricongiunzione dell'usufrutto non è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio.

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazioni, ecc.;

Per quanto concerne lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in Zona "A" Nucleo di antica Formazione, ove sono previste cambi di destinazione d'uso, in riferimento alla sola edilizia residenziale e commerciale, e ristrutturazioni.

2) – accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Dalle ricerche effettuate e dai dati desunti rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale per gli immobili risulta presentata una **D.I.A. Prot. n° 1278 del 02/05/2005** a nome [redacted] con termini scaduti nel 2008, per la quale non sono stati presentati la comunicazione di fine lavori e Collaudo, per la corrispondenza delle opere realizzate, da parte del tecnico progettista.

3) – stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare

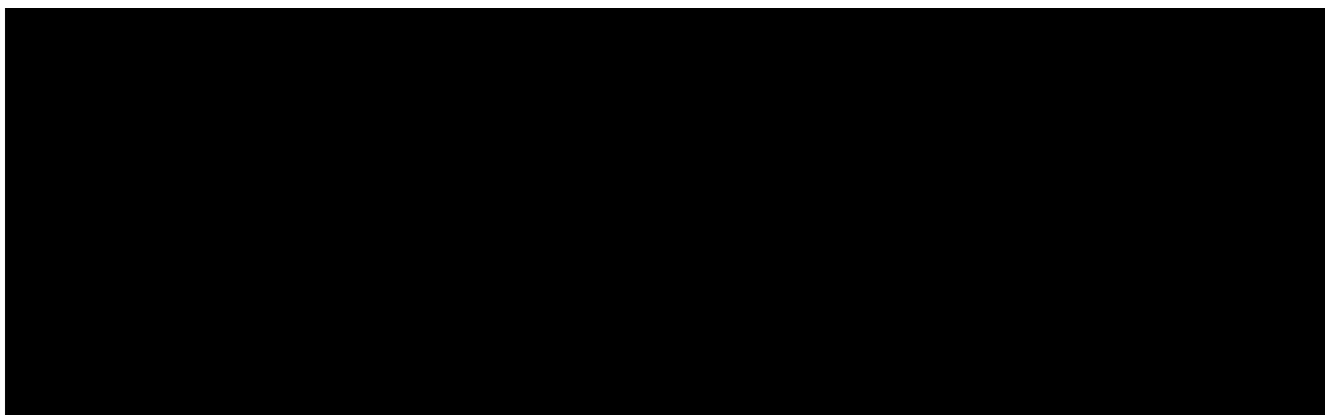


ricostruendola continuità, per un periodo non inferiore al ventennio dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Nell'atto di pignoramento immobiliare, così come nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Dott. Leucio Gissonna e in tutte le restanti documentazioni acquisite, i beni oggetto dell'esecuzione sono individuati nel N.C.E.U del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) e nello specifico:

- Foglio 13 particella 584 sub 4 - 5 - 6

In Ditta:



In particolare la proprietà dell'immobile oggetto di causa è pervenuta
nato a [redacted] come segue: [redacted]

- **TRASCRIZIONE del 30/04/1991** – Registro Particolare 8880 Registro Generale 10344
Pubblico Ufficiale Notaio dott. LEUCIO GISSONNA del 08/05/1991
ATTO TRA VIVI – [redacted] avente per oggetto nuda
proprietà di immobili siti nel Comune di San Vincenzo la Costa, catastalmente Foglio 15
P.lla 126 Sub 4, 5 e 6.

Alla data del 21/01/2013 e sino al 05/06/2015 gli immobili oggetto di causa risulta gravato dalle seguenti formalità **(Cfr. All. D)**:

Immobili identificati catastalmente: **Comune di San Vincenzo la Costa N.C.E.U. Foglio 15 Particella 126 Sub 4 - 5 - 6 :**

- **ISCRIZIONE del 19/07/2004** – Registro Particolare 2893 Registro Generale 19489
Pubblico ufficiale GISSONNA LEUCIO Repertorio 277195/46145 del 16/07/2004.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



- **ISCRIZIONE del 16/08/2004** – Registro Particolare 4059 Registro Generale 23263
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 277195/46145 del 16/07/2004.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ;
- **ISCRIZIONE del 17/07/2008** – Registro Particolare 3788 Registro Generale 23714
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 2621/1825 del 15/07/2008.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ;
- **ISCRIZIONE del 20/05/2011** – Registro Particolare 2841 Registro Generale 14771
Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 257/3411 del 11/05/2011.
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA DELL'ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 N. 602;
- **TRASCRIZIONE del 21/01/2013** – Registro Particolare 1323 Registro Generale 1673
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1638/2012 del 12/11/2012. -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4) – determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

Per determinare il valore venale dell'immobile in oggetto si applicherà il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, determinare il prezzo base di vendita ai pubblici incanti. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un mercato libero di compravendita; esso esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Nella scelta del procedimento estimativo viene adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, o meglio per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona con analoghe caratteristiche tecniche e di prezzo noto.

In proposito si rileva che il bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali

è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

Poiché nell'area in oggetto e zone limitrofe non sono rintracciabili atti di compravendita recenti, il metodo che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici,



cioè il metro quadrato di superficie commerciale utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti su i lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si terrà conto dell'intera superficie del muro perimetrale.

Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:

◆ Fonti ufficiali

I - Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare;

II - Agenzie immobiliari di zona.

Si riportano le principali quotazioni di mercato in base a listini ufficiali per:

ANNO 2014 SEMESTRE 2:

I - Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Provincia: COSENZA

Comune: SAN VINCENZO LA COSTA

Fascia/zona: Centrale/Centrale: Via Cavour - P.zza Municipio - Via Vittorio Emanuele -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n°: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Commerciale

Tabella 2 – Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (residenze)

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		500	800		3.00	5.1	
Abitazioni Civili	Normale	500	800	L	3.00	5.1	L

Inoltre è stato richiesto ad alcune agenzie immobiliari di esprimere la propria valutazione circa il prezzo medio di mercato dell'immobile oggetto della stima, valori che hanno confermato che i valori medi della zona, di immobili simili, è di 650,00 €/m².

Il prezzo base di stima scaturirà moltiplicando, la superficie lorda e la superficie della corte, per le relative incidenze e per il prezzo unitario individuato.



VALORE IMMOBILE COMMERCIALE

Dall'analisi del mercato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si ritiene per la valutazione del bene si possa utilizzare un valore medio di 650,00 €/m²
Quindi il valore di mercato degli immobili ad uso commerciale individuati, è di:

Fg.	Part.	Sub	Descrizione	Consistenza (m ²)	Incidenza	Consistenza per la Stima (m ²)
15	126	4	Piano Terra	110	100%	110
				110		110

Valore dell' immobile : 110 m² x 650,00 €/m² = 71.500/00 €

Fg.	Part.	Sub	Descrizione	Consistenza (m ²)	Incidenza	Consistenza per la Stima (m ²)
15	126	5	Piano Primo	108	100%	108
				108		108

Valore dell'immobile : 108 m² x 650,00 €/m² = 70.200/00 €

VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE

Si riportano le principali quotazioni di mercato in base a listini ufficiali:

- I - Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
Provincia: COSENZA
Comune: SAN VINCENZO LA COSTA
Fascia/zona: Centrale/Centrale: Via Cavour - P.zza Municipio - Via Vittorio Emanuele -
Codice di zona: B1
Microzona catastale n°: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale



Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (residenze)

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		500	700		2,6	3,00	
Abitazioni Civili	Normale	500	700	L	2,6	3,00	L

Inoltre è stato richiesto ad alcune agenzie immobiliari di esprimere la propria valutazione circa il prezzo medio di mercato dell'immobile oggetto della stima, valori che hanno confermato che i valori medi della zona, di immobili simili, è di 700,00 €/m².

Il prezzo base di stima scaturirà moltiplicando, la superficie lorda e la superficie del vano scala, per le relative incidenze e per il prezzo unitario individuato.

Fg.	Part.	Sub	Descrizione	Consistenza (m ²)	Incidenza	Consistenza per la Stima (m ²)
15	126	6	Piano Terra	18.24	70%	12.77
			Piano Primo	108	100%	108
			Piano Secondo	108	85%	91.80
				<u>234.24</u>		<u>212.57</u>

Dall'analisi del mercato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si ritiene per la valutazione del bene si possa utilizzare un valore medio di 600,00 €/m². Quindi il valore di mercato degli immobili ad uso industriale-produttivo individuati, è di:

$$\text{Valore dell'immobile} : 212.57 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{148.799/00 \text{ €}}$$

5) – suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Per quanto concerne la possibilità di vendere i cespiti in lotti separati, lo scrivente ritiene che tale operazione può essere effettuata poiché gli immobili hanno accessi indipendenti e quindi non hanno beni comuni (scale, androni e corti).

6) – indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;



Il regime fiscale, cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima è del tipo " imposta di registro".

7) – redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

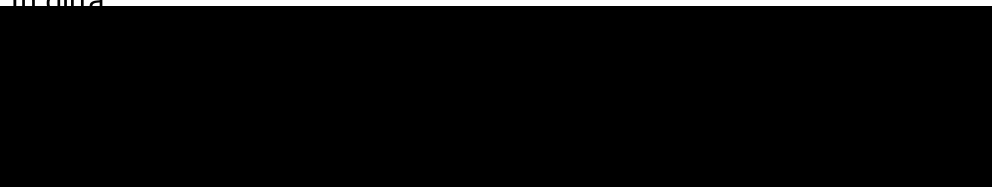
- c) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- d) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;*

Di seguito per i lotti sono state redatte apposite tabelle riassuntive con tutti i dati richiesti :

LOTTO - A -	
Descrizione	Immobile Commerciale sito nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS), Via Municipio - Piano Terra di superficie commerciale totale pari a m ² 110
Natura proprietà	nuda proprietà 1000/1000
Valore stimato del bene	€ 71.500,00
a) Valore nuda proprietà	€ 60.775,00
b) Valore dell'usufrutto per la quota di 1/1	€ 10.725,00
c) Oneri per chiusura D.I.A.	- € 250,00
Valore dell'immobile	€ 60.525,00
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di San Vincenzo la Costa Fg 15 – p.lla 126 – sub 4 – Cat. D/7 – Classe 1 - Consistenza 71 mq - Rend. € 740,70 In ditta: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div>
Stato del bene	Occupato con titolo non opponibile
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO Euro 60.525,00	



LOTTO - B -	
Descrizione	Immobile Commerciale sito nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS), Via Vico I Vittorio Emanuele II - Piano Primo di superficie commerciale totale pari a m ² 108
Natura proprietà	nuda proprietà 1000/1000
Valore stimato del bene	€ 70.200,00
a) Valore nuda proprietà	€ 59.670,00
b) Valore dell'usufrutto per la quota di 1/1	€ 10.530,00
c) Oneri per chiusura D.I.A.	- € 250,00
Valore dell'immobile	€ 59.420,00
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di San Vincenzo la Costa Fg 15 – p.lla 126 – sub 5 – Cat. C/1 – Classe 1 - Consistenza 62 mq - Rend. € 646.81 In ditta: 
Stato del bene	Occupato con titolo non opponibile
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO Euro 59.420,00	

LOTTO - C -	
Descrizione	Immobile Residenziale sito nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS), Via Vico I Vittorio Emanuele II - Composto da ingresso indipendente, piano Primo, Piano secondo (sottotetto abitabile) di superficie commerciale totale pari a m ² 234.24
Natura proprietà	nuda proprietà 1000/1000
Valore stimato del bene	€ 148.799,00
a) Valore nuda proprietà	€ 126.479,00
b) Valore dell'usufrutto per la quota di 1/1	€ 22.319,00
c) Oneri per chiusura D.I.A.	- € 500,00
Valore dell'immobile	€ 125.979,00
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di San Vincenzo la Costa Fg 15 – p.lla 126 – sub 6 – Cat. A/4 – Classe 2 - Consistenza 4 vani mq - Rend. € 107.42 In ditta: 



	per la quota di 1/2 di usufrutto;
Stato del bene	Occupato con titolo non opponibile
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO Euro 125.979,00	

Cosenza li, 07.06.2015

Il C.T.U.

dott. arch. Gianfranco MANCUSO

