

**Tribunale Ordinario di Cosenza**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio - CTU  
Committente: G.E. Dott.ssa F. Goggiamani – Tribunale di Cosenza  
Procedura: R.G.E.L n. 303/2014

**Relazione Tecnica**

Di beni immobili ubicati nel comune di Cosenza (CS), oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 303/2014 promossa da contro  
in Liquidazione.

Montalto Uffugo (CS)  
li 24/03/2017

il CTU  
Timbro e Firma

  


**Ingegnere Danilo Ciccarello**

Via Trento n.2 - 87046 Montalto Uffugo (CS)  
e-mail: danilociccarello@gmail.com  
pec: danilo.ciccarello@ingpec.eu  
Cell. 328 6273604

## Sommario

Premessa.....	2
Risposta ai quesiti .....	3

Alla presente relazione vengono inclusi:

- *Allegato A – Documentazione Catastale (ritratti, visure storiche, mappale e planimetrie)*
- *Allegato B – Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*
- *Allegato C – Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli foglio riassuntivo*
- *Allegato D – Permesso di Costruire e Varianti immobile Hotel (rilasciato dall'ente comunale)*
- *Allegato E – Quozienti immobiliari OMI*
- *Allegato F – Certificato di Agibilità Hotel (rilasciato dall'ente comunale)*
- *Allegato G – Permesso di Costruire e Variante lottizzazione loc. Muoio Grande (rilasciato dall'ente comunale)*
- *Allegato H – Elaborati progettuali lottizzazione loc. Muoio Grande (rilasciato dall'ente comunale)*
- *Allegato I – Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dall'ente comunale)*
- *Allegato L – Rilievi degli immobili*
- *Allegato M – Certificato di contratto di locazione Hotel (rilasciato dall'agenzia dell'entrate di Cosenza)*
- *Allegato N – Documentazione fotografica (Hotel e lottizzazione loc. Muoio Grande)*
- *Allegato O – Certificato vincoli (rilasciato dall'ente comunale)*
- *Allegato P – Comunicazione alle parti*
- *Allegato Q – Verbale inizio attività operazioni peritali*
- *Allegato R – Richieste varie*

## Premessa

Il sottoscritto Ing. Danilo Ciciarello, iscritto all'albo degli Ingegneri, al n. 6135/A, con studio tecnico a Montalto Uffugo in via Trento n° 2, telefono 328 6273604, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare 303/2014 in data 15/11/2016 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani, per espletare la relazione tecnica come richiesto nella formulazione dei quesiti.

Il sottoscritto ha preventivamente comunicato alle parti, a mezzo raccomandata A./R e Pec la data in cui si fissava l'inizio delle operazioni peritali, e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni oggetto della procedura.

Il C.T.U. in data 20/12/2016 ore 09:00 si recava presso l'Hotel (Immobile foglio 6, particella 939, sub 6 e 7) per il sopralluogo presso gli immobili siti a Cosenza in via Raffaele Coscarella (loc. San Vito Alto) e c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande). In tale occasione si prendeva visione degli immobili soggetti ad espropriazione e, alla presenza dell'esecutato e del consulente tecnico di parte, eseguiva il rilievo fotografico e planimetrico delle unità immobiliari. Successivamente al sopralluogo lo stesso rendendosi conto della complessità della procedura per l'enorme quantità di cespiti presenti, chiedeva l'autorizzazione a nominare ausiliario tecnico di fiducia per la stesura della consulenza tecnica d'ufficio. Approvata l'autorizzazione, l'ausiliario tecnico di fiducia incaricato dal CTU è l'Ing. iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia con n. 749/A.

Contemporaneamente al rilievo è stato redatto (dal sottoscritto CTU) il verbale di avvio operazioni peritali e primo sopralluogo, firmato da tutti i presenti (CTU, esecutato, CTP e collaboratore CTU)

Il C.T.U. con il supporto dell'ausiliario ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (cfr. all. A);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. B);
- Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (cfr. all. D, F, G, H, I, O);
- Rilievo degli immobili (cfr. all. L).

## Risposta ai quesiti

**Quesito n.1 –** Verificò, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2º comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di prevenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altre attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. Dall'esame della stessa, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali del bene oggetto dell'esecuzione (cfr. all. A).

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (cfr. all. B).

**Quesito n.2 –** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dalle visure ipocatastali, fatte nel ventennio di riferimento sugli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, si riportano, in allegato, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (cfr. all. B)

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

Le mappe sono state acquisite presso l'ufficio del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza e riportate in allegato (cfr. all. A).

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosenza e riportati nell'allegato (cfr. all. I)

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

In riferimento all’immobile foglio 6 particella 939 sub 6 e 7, facendo attinenza all’allegata documentazione fotografica (cfr. all. N) ed al rilievo (cfr. all. L) eseguito durante il sopralluogo del 20 dicembre 2016, presenta la descrizione delle caratteristiche dell’immobile. L’edificio è ubicato nel Comune di Cosenza, in località San Vito Alto, via Raffaele Coscarella, composto da piano terra, primo, secondo e terzo con destinazione d’uso alberghiero, con più accessi sulla stessa via, due per il sub 6 e uno per sub 7. L’edificio esternamente presenta un aspetto gradevole, con materiali e rifiniture di qualità, gli infissi esterni delle camere sono in legno alluminio con vetro camera, è realizzato con struttura intelaiata portante di travi e pilastri in cemento armato, presenta solai e copertura in laterocemento e recinzione perimetrale composta da muretto in cls e ringhiera in ferro battuto. Internamente gli ambienti presentano una pavimentazione in cotto, l’impianto elettrico è perfettamente funzionante, l’impianto di riscaldamento è gestito da una caldaia situata in un locale tecnico al SUB 8 B.C.N.C..

Il SUB 6 ha le seguenti caratteristiche:

- Il piano terra mostra esternamente un’area di sosta autoveicoli, una corte con più accessi carrabili e pedonali alle quattro autorimesse presenti e una piccola area verde; internamente si presenta ben curato e ben rifinito con materiali di buona fattura e perfettamente rispondente alle caratteristiche di un’ottima edilizia, l’ingresso principale che dà nella Hall avviene tramite una porta scorrevole a vetri automatizzata, la stessa dà accesso ai piani superiori tramite scale ed ascensore, ad un ufficio, ai bagni uomo e donna, ad un laboratorio di servizio, ad un locale tecnico che dà accesso ad una autorimessa adiacente, un ambiente con pareti in facciata continua a vetrata che delimita un’area ristoro collegata ad un locale tecnico con accesso esterno alla corte del piano primo tramite collegamento verticale.

Piano Terra SUB 6					
Autorimessa 1	52,90	m <sup>2</sup>	Bagni Antibagno	11,20	m <sup>2</sup>
Autorimessa 2	51,80	m <sup>2</sup>	Lab per Bar	7,80	m <sup>2</sup>
Autorimessa 3	152,00	m <sup>2</sup>	Struttura Metallica	87,30	m <sup>2</sup>
Autorimessa 4	122,25	m <sup>2</sup>	loc. tecnico	8,50	m <sup>2</sup>
Hall	142,50	m <sup>2</sup>	Verde	9,80	m <sup>2</sup>
Locale di Servizio	10,70	m <sup>2</sup>	Corte	390,00	m <sup>2</sup>
loc. tecnico	4,50	m <sup>2</sup>	Area sosta	140,00	m <sup>2</sup>
Ufficio	7,00	m <sup>2</sup>	<b>Totale sup. piano</b>	<b>1198,3</b>	m <sup>2</sup>

- Il primo piano esternamente ha un'area verde e due corti ed una di esse ha l'accesso per autoveicoli tramite rampa. Internamente presenta n° 12 camere da letto con bagno annesso e disposte lungo un corridoio, n° 2 sale conferenza, n° 1 locale tecnico. Dalle due estremità del corridoio si accede alle corti esterne precedentemente descritte. In particolare in una si ha accesso ai tre locali accessori con bagno annesso.

Piano Primo SUB 6				
Loc. Acc. Albergo 1	25,40	m <sup>2</sup>	Stanza 104	19,00 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	1,98	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,80 m <sup>2</sup>
Loc. Acc. Albergo 2	25,55	m <sup>2</sup>	Stanza 106	18,75 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	1,92	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,45 m <sup>2</sup>
Loc. Acc. Albergo 3	23,07	m <sup>2</sup>	Stanza 108	18,50 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	1,98	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,40 m <sup>2</sup>
Sala Conferenze 1	59,20	m <sup>2</sup>	Stanza 110	19,30 m <sup>2</sup>
Sala Conferenze 2	53,95	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,80 m <sup>2</sup>
Locale Tecnico	4,40	m <sup>2</sup>	Stanza 112	18,50 m <sup>2</sup>
Corridoio	64,35	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,64 m <sup>2</sup>
Verde	120,00	m <sup>2</sup>	Stanza 114	26,35 m <sup>2</sup>
Corte esclusiva	610,00	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,80 m <sup>2</sup>
Corte 2	58,70	m <sup>2</sup>	Stanza 116	19,40 m <sup>2</sup>
Scale e ascensore	14,30	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,80 m <sup>2</sup>
Stanza 101	25,15	m <sup>2</sup>	Stanza 118	18,95 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	9,10	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,65 m <sup>2</sup>
Stanza 102	18,90	m <sup>2</sup>	Stanza 120	18,50 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	4,80	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,30 m <sup>2</sup>
			Stanza 122	18,55 m <sup>2</sup>
			Bagno Annesso	4,25 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. piano</b>				<b>1364,4 m<sup>2</sup></b>

- Al secondo piano si accede tramite un ingresso esterno e tramite collegamenti verticali dove troviamo n° 12 camere da letto disposte lungo un corridoio di cui n° 10 stanze con un bagno annesso e n° 2 stanze con doppio bagno annesso uno dei quali per uso disabili, n° 2 locali tecnici.

Piano Secondo SUB 6				
Stanza 201	18,84	m <sup>2</sup>	Stanza 202	18,98 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	4,98	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,92 m <sup>2</sup>
Stanza 203	18,82	m <sup>2</sup>	Stanza 204	19,08 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	5,06	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,98 m <sup>2</sup>
Stanza 205	19,07	m <sup>2</sup>	Stanza 206	18,63 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	5,16	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,59 m <sup>2</sup>
Stanza 207	18,90	m <sup>2</sup>	Stanza 208	18,63 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	5,16	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,56 m <sup>2</sup>
Stanza 209	26,23	m <sup>2</sup>	Stanza 210	19,13 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	5,35	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,98 m <sup>2</sup>
Bagno Annesso	5,05	m <sup>2</sup>	Stanza 212	18,99 m <sup>2</sup>
Locale tecnico 1	2,17	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,60 m <sup>2</sup>
Locale tecnico 2	5,40	m <sup>2</sup>	Stanza 214	25,36 m <sup>2</sup>
Corridoio	44,90	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	4,92 m <sup>2</sup>
zona ingresso	12,97	m <sup>2</sup>	Bagno Annesso	5,10 m <sup>2</sup>
scale e ascensore	14,40	m <sup>2</sup>		
<b>Totale sup. piano</b>				<b>389,9 m<sup>2</sup></b>

- Al terzo piano al quale si arriva tramite scale è presente solo un locale tecnico con disimpegno antistante che dà accesso alla copertura ispezionabile.

Piano Terzo SUB 6		
Locale tecnico	22,45	m <sup>2</sup>
Scale e disimpegno	11,60	m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. piano</b>	<b>34,1</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Il SUB 7 ha le seguenti caratteristiche:

- Al piano terra si accede tramite una corte esterna al locale ristorante e un accesso secondario dalla cucina con disimpegno che la collega alla sala, è presente un antibagno e bagno sia uomo che donna e una scala, con ripostiglio sottostante, che porta al piano superiore.

Piano Terra SUB 7		
Corte ingresso	120,00	m <sup>2</sup>
Cucina + disimpegno	50,60	m <sup>2</sup>
Bagno + antibagno	12,04	m <sup>2</sup>
Ripostiglio sottoscala	2,65	m <sup>2</sup>
Sala ristorante	142,80	m <sup>2</sup>
Scale	7,41	m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. piano</b>	<b>335,5</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

- Al primo piano troviamo un locale tecnico, uno spogliatoio, un bagno e un deposito.

Piano Primo SUB 7		
Bagno	2,20	m <sup>2</sup>
Spogliatoio	2,25	m <sup>2</sup>
Locale deposito	21,50	m <sup>2</sup>
Disimpegno	1,90	m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. piano</b>	<b>27,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

In riferimento agli immobili foglio 5 particelle 385, 386, 388, 391, 392, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 649, 650, situati in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) nel comune di Cosenza, facendo attinenza all'allegata documentazione fotografica (cfr. all. N) ai documenti progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico dello stesso comune (cfr. all. G, H), ed al rilievo (cfr. all. L) eseguito durante il sopralluogo del 20 dicembre 2016, di seguito si espongono le caratteristiche degli immobili. I beni immobili, oggetto di perizia, si presentano come delle ville a schiera monofamiliari composte da un semi-interrato e due piani fuori terra, le tipologie presenti sono A, B, C, D, E, come evidenziato nel progetto della lottizzazione elencato all'allegato G, H.

In particolare gli immobili edificati sono al momento del sopralluogo in totale stato di abbandono, si presentano diversi stati di finitura. Una tipologia è stata completata a circa 90% dei lavori previsti ed è la 5-E (*per come riportato nella planimetria progettuale cfr. all. G, H*), la stessa presenta la tamponatura esterna finita e tinteggiata, la divisione interna rifinita, sono presenti, inoltre, gli impianti idrici ed elettrici, le porte agli accessi principali. Le finestre presentano solo le inferriate esterne e le tapparelle e gli infissi sono presenti solo al piano seminterrato. I pavimenti sono posati al seminterrato e al piano terra, la scala è completa solo la parte che collega il seminterrato con il piano terra. La tipologia 5E presenta una divisione degli ambienti ben definita. L'ingresso è al piano terra e ci si accede tramite un portico. A questo piano troviamo un open space che può essere adibito a soggiorno-cucina-pranzo e un bagno. Il seminterrato e il primo piano sono collegati verticalmente tramite delle scale. Al seminterrato troviamo un unico ambiente adibito a cucina rustica, mentre al primo piano troviamo tre stanze da letto di cui una con bagno riservato, e un'altra con veranda annessa, un bagno ed un deposito sottotetto con altezza inferiore al 1,30 m.

La realizzazione della tipologia 10-B è completa al 75-80% dei lavori previsti. L'edificio presenta la tamponatura esterna e la tramezzatura interna intonacata. Gli impianti sono quasi montati, sia quello elettrico che quello idraulico. Sul pavimento è stato gettato il massetto ma non sono state sistematiche le piastrelle. Nei bagni sono montati il piatto doccia e la vasca, le soglie delle finestre e i contro telai degli infissi. La tipologia 10B presenta una divisione degli ambienti ben definita. L'ingresso è al piano terra e ci si accede tramite un portico. A questo piano troviamo un soggiorno-pranzo, una cucina con dispensa annessa e un bagno. Il seminterrato e il primo piano sono collegati verticalmente tramite delle scale. Al seminterrato troviamo un unico ambiente adibito a deposito-garage, mentre al primo piano troviamo tre stanze da letto di cui una con bagno riservato, e un'altra con veranda annessa, un bagno ed un deposito sottotetto con altezza inferiore al 1,30 m.

Le tipologie 6-E, 7-B, 9-B presentano i lavori completati per circa il 60-70% di quelli previsti. Sono presenti la tamponatura e l'intonaco esterno, le tramezzature interne, gli impianti elettrico ed idraulico non sono completati. Sono presenti anche alcuni controtelai per le porte interne ed esterne. Le tipologie 6E, 7B, 9B presentano una divisione degli ambienti ben definita. L'ingresso è al piano terra e ci si accede tramite un portico. A questo piano troviamo un soggiorno-pranzo, una cucina con dispensa annessa e un bagno. Il seminterrato e il primo piano sono collegati verticalmente tramite delle scale. Al seminterrato troviamo un unico ambiente adibito a deposito-garage, mentre al primo piano troviamo tre stanze da letto di cui una con bagno riservato, e un'altra con veranda annessa, un bagno ed un deposito sottotetto con altezza inferiore al 1,30 m.

La tipologia 8-B è a circa 45-50% dei lavori previsti, con tamponature esterne intonacate e tramezzi interni presenti, è carente d'impostazione impiantistica rispetto alle altre in stato più avanzato, anche le tipologie 11-B, 12-B, 13-B, 14-B sono circa al 45-50% delle lavorazioni, e presentano lo stesso livello di lavori della tipologia 8-B, ma si differenziano in quanto non presentano le tamponature esterne con l'intonaco. Le tipologie 8B, 11-B, 12-B, 13-B, 14-B presentano una divisione degli ambienti ben definita. L'ingresso è al

piano terra e ci si accede tramite un portico. A questo piano troviamo un soggiorno-pranzo, una cucina con dispensa annessa e un bagno. Il seminterrato e il primo piano sono collegati verticalmente tramite delle scale. Al seminterrato troviamo un unico ambiente adibito a deposito-garage, mentre al primo piano troviamo tre stanze da letto di cui una con bagno riservato, e un'altra con veranda annessa, un bagno ed un deposito sottotetto con altezza inferiore al 1,30 m.

Le tipologie 15-C e 16-C sono circa al 30% dei lavori, hanno la tamponatura esterna presente in parte al piano terra ed in lavorazione al primo piano, le tipologie 1-A, 2-A, 3-A, 4-A sono a circa 15% dei lavori previsti in quanto le stesse si presentano solo con la struttura portante finita.

Invece sulle tipologie 17-D, 18-D, 21-D, 22-D, il terreno è inedificato in quanto non sono ancora stati realizzati gli edifici. Per le 19-D, 20-D, 23-D, 24-D i lavori sono compiuti solo una parte di struttura portante che risulta finita solo fino ai pilastri del primo piano.

Nella tabella di seguito riportata sono indicate tutte le superfici rilevate per le tipologie per le quali è stato possibile individuare gli ambienti delimitati da pareti.

Tipologie	Seminterrato Sup. (m <sup>2</sup> )	Piano Terra sup. (m <sup>2</sup> )					Piano Primo sup. (m <sup>2</sup> )					Sup. Totale (m <sup>2</sup> )	Sup. Lotti Coperta (m <sup>2</sup> )	
		Garage/ deposito	Cucina	Sogg/ Pranzo	Dispensa	Bagno	Porico	Stanza 1	Stanza 2	Stanza 3	Bagno	Bagno Stanza 1	Veranda Stanza 2	
1-A														
2-A														
3-A														
4-A														
5-E	127	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	273,8	350
6-E	127	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	273,8	350
7-B	127	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	273,8	350
8-B	105	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	251,8	320
9-B	105	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	251,8	320
10-B	127	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	273,8	350
11-B	127	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	273,8	350
12-B	105	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	251,8	320
13-B	105	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	251,8	320
14-B	127	9,45	55,8	2,25	2,01	14,2	17,23	12,68	12,13	5,12	5,08	10,85	273,8	350
15-C														
16-C														
17-D														
18-D														
19-D														
20-D														
21-D														
22-D														
23-D														
24-D														

**Quesito n.5** – Ascerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I beni oggetto del pignoramento da controlli catastali e sopralluoghi effettuati sono localizzati in Cosenza in via Raffaele Coscarella n. snc (loc. San Vito Alto) composto da un fabbricato avente piano terra, primo, secondo e terzo piano, mentre il secondo è sito in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) composto da lottizzazione con fabbricati in corso di costruzione. I beni sono stati identificati catastalmente per come riportato nell'allegato (cfr. all. A).

- a) I dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione dei beni in oggetto;
- b) Alcuni dati sono errati, perché presenti nel pignoramento come terreni singoli, in realtà da sopralluogo effettuato in data 20/12/2016 trattasi di lottizzazione con parziale costruzione di edifici, ma consentono lo stesso la loro individuazione;
- c) I dati individuano i beni indicati, pur non corrispondendo a quelli attuali rilevati da sopralluogo, hanno comunque consentito di individuare gli immobili, ed è stato possibile effettuare tutte le visure storiche per come riportato (cfr. all. A).

**Quesito n.6** – Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

I beni situati in via R. Coscarella snc (loc. San Vito Alto) identificati catastalmente foglio 6 particella 936 sub 6 e 7, dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali (cfr. all. A) e i rilievi effettuati (cfr. all. L), **sul sub 6 non sono state rilevate delle difformità mentre sul sub 7 sono state rilevate delle difformità**. Per lo stesso esiste una corte antistante l'ingresso principale del sub 7 non riportata negli elaborati catastali.

L'aggiornamento necessario al catasto fabbricati ha un costo di 400,00 €.

Per i beni situati in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) identificati catastalmente foglio 5 particelle 385, 386, 388, 391, 392, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572,

573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 649, 650, sono state rilevate delle difformità. Nel pignoramento vengono segnalati terreni ma di fatto, come rilevato da sopralluogo, trattasi di una lottizzazione con edificazione di villette a schiera in fase di costruzione su quasi tutte le particelle presenti, come si può notare meglio dall'allegato fotografico (crf. all. N) e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cosenza (CS) (crf. all. G, H).

L'aggiornamento sulle particelle va fatto presso il catasto terreni e presso il catasto fabbricati, il costo per effettuare i seguenti lavori è di circa 800,00 € per ogni immobile e considerando che nel progetto di lottizzazione ve ne sono presenti 24, di cui 2 già accatastati in corso di costruzione (F/3), il costo totale ammonta a 17.600,00 € (800,00 € x 22 unità).

---

***Quesito n.7 – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***

L'edificio situato in via R. Coscarella snc (loc. San. Vito Alto) identificato catastalmente *foglio 6 particella 936 sub 6 e 7*, ricade in Zona B5, aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica le cui prescrizioni e gli indici edili sono riportate nello strumento urbanistico del Comune di Cosenza per come indicato nel certificato urbanistico rilasciato dal comune nell'allegato (crf. all. I).

Per i beni situati in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) identificati catastalmente *foglio 5 particelle 385, 386, 388, 391, 392, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 649, 650*, ricadono parte in Zona C3 nella lottizzazione denominata "Le Querce" e parte in zona E (agricola) le cui prescrizioni e gli indici edili sono riportate nello strumento urbanistico del Comune di Cosenza per come indicato nell'allegato (crf. all. I).

---

***Quesito n.8 – Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, testo comune della L. 28 febbraio 1985, n. 47.***

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istanza e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggettato possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 46, comma quinto del*

*decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Per i beni immobili situati in via R. Coscarella snc (loc. San. Vito Alto) identificati catastalmente *foglio 6 particella 936 sub 6 e 7*, sono stati acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosenza le autorizzazioni a costruire rilasciate dallo stesso Comune (crf. all. D), inoltre si è acquisita la dichiarazione di agibilità come riportato in allegato (crf. all. F).

Per i beni situati in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) identificati catastalmente *foglio 5 particelle 385, 386, 388, 391, 392, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 649, 650*, sono stati acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosenza le autorizzazioni a costruire in allegato (erf. all. G), e non esiste agibilità in quanto gli immobili risultano in fase di costruzione.

---

**Quesito n.9** – *Dica se è possibile rendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Enriade.*

I beni in oggetto di esecuzione, trattandosi di un numero considerevole d'immobili, si consiglia la vendita in più lotti.

Per quanto riguarda i beni situati in località Muoio Grande, trattandosi di una lottizzazione di villette a schiera che possono per loro natura costituire unità immobiliari autonome, si è provveduto alla formazione dei lotti di seguito riportati:

**Lotto 1:** Tipologia 1-A (come da lottizzazione) composto dalle particelle 509 e 502 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 2:** Tipologia 2-A (come da lottizzazione) composto dalle particelle 510, 512 e 503 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 3:** Tipologia 3-A (come da lottizzazione) composto dalle particelle 513 e 504 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 4:** Tipologia 4-A (come da lottizzazione) composto dalle particelle 514 e 505 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 5:** Tipologia 5-E (come da lottizzazione) composto dalla particella 650 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 6:** Tipologia 6-E (come da lottizzazione) composto dalla particella 649 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 7:** Tipologia 7-B (come da lottizzazione) composto dalle particelle 520, 518, 539, 544, 554 e 541 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 8:** Tipologia 8-B (come da lottizzazione) composto dalla particella 521 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 9:** Tipologia 9-B (come da lottizzazione) composto dalla particella 522 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 10:** Tipologia 10-B (come da lottizzazione) composto dalle particelle 523 e 526 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 11:** Tipologia 11-B (come da lottizzazione) composto dalla particella 527 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 12:** Tipologia 12-B (come da lottizzazione) composto dalle particelle 528 e 531 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 13:** Tipologia 13-B (come da lottizzazione) composto dalla particella 532 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 14:** Tipologia 14-B (come da lottizzazione) composto dalle particelle 533 e 507 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 15:** Tipologia 15-C (come da lottizzazione) composto dalle particelle 546, 549, 555 e 581 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 16:** Tipologia 16-C (come da lottizzazione) composto dalle particelle 547, 550, 571 e 557 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 17:** Tipologia 17-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 558, 559 e 572 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 18:** Tipologia 18-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 573 e 560 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 19:** Tipologia 19-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 561 e 574 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 20:** Tipologia 20-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 562, 563 e 575 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 21:** Tipologia 21-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 564 e 576 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 22:** Tipologia 22-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 565 e 577 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 23:** Tipologia 23-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 566 e 578 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 24:** Tipologia 24-D (come da lottizzazione) composto dalle particelle 567, 568 e 579 del foglio 5 in c.da muoio grande nel comune di Cosenza (CS);

Le particelle restanti (385, 386, 388, 391, 392, 501, 506, 508, 511, 515, 519, 524, 525, 529, 530, 534, 535, 536, 540, 543, 545, 548, 551, 556, 569, 570, 580) per come individuate nel progetto della lottizzazione a Muoio Grande del comune di Cosenza riportato nell'allegato

(crf. all. H) sono adibiti a servizio delle unità abitative (strade, parcheggi, aree verdi). Le stesse sono state autorizzate nel permesso a costruire (crf. all. G)

Per quanto riguarda i beni situati in località San Vito Alto, trattandosi di un unico immobile già catastalmente diviso in due subalterni 6 e 7 ed aventi due ingressi separati possono per loro natura costituire unità immobiliari autonome, si è provveduto alla formazione dei lotti di seguito riportati:

**Lotto 25:** Edificio Hotel      composto da piano T, 1, 2 e 3 nel sub 6 particelle 939 del foglio 6 cat. D/2 in via R. Coscarella snc (loc. San. Vito Alto) nel comune di Cosenza (CS);

**Lotto 26:** Edificio Ristorante Hotel      composto da piano T e 1 nel sub 7 particelle 939 del foglio 6 cat. D/8 in via R. Coscarella snc (loc. San. Vito Alto) nel comune di Cosenza (CS);

---

**Quesito n.10 –** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eseriale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornissa, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

L'operazione non si rende necessaria in quanto l'immobile non risulta essere pignorato pro quota.

---

**Quesito n.11 –** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisce il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.*

Per i beni situati in via R. Coscarella snc (loc. San. Vito Alto) identificati catastalmente foglio 6 particella 936 sub 6 e 7, si è accertato che gli immobili sono **occupati e utilizzati**, a titolo di contratto di locazione alla codice fiscale , riportante data di registrazione contratto del 14/04/2011 con decorrenza 01/06/2011 fino al 01/06/2020 registrato presso l'ufficio di Cosenza in data 27/04/2011 serie 1T n. 5197. Si accerta che il contratto suddetto è anteriore alla trascrizione del pignoramento 16/09/2014. È stato eseguito il controllo presso l'ufficio del registro degli atti privati e contratti di locazione della provincia di Cosenza in allegato (crf. all. L).

Per i beni situati in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) identificati catastalmente foglio 5 partecelle 385, 386, 388, 391, 392, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 649, 650, risultano attualmente liberi.

---

**Quesito n.12** – *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisiscasi il provvedimento di assegnazione della casa comitale.*

Gli immobili in oggetto di perizia non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

---

**Quesito n.13** – *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici albergieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertò l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalandone se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o serviti pubblici), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Per come attestato dall'amministrazione comunale di Cosenza (crf. all. O) non sussistono vincoli ovvero oneri di cui al presente quesito.

Per quanto concerne i vincoli di natura condominiale, questi non sussistono in quanto non esistono condomini costituiti per gli immobili in oggetto.

---

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

L'operazione non si rende necessaria in quanto per i beni in oggetto non sono previste spese fisse di gestione o manutenzione, o eventuali spese condominiali insolute, visto che non esiste un condominio costituito.

**Quesito n.14** – Determini il valore dell’immobile, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizii occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Alla stima del valore di mercato dell’unità immobiliare “Hotel identificati catastalmente foglio 6 partecilla 936 sub 6 e 7, non essendo disponibili valori di compravendite di edifici similari in zona adibiti ad albergo, si è pervenuti attraverso l’applicazione del procedimento estimativo *monoparametrico per comparazione diretta*<sup>(1)</sup>, che consente di determinare il valore di stima attraverso la definizione di un unico parametro, individuato nella fattispecie nel prezzo unitario a metro quadrato, differenziato rispetto alla destinazione d’uso delle superfici considerate.

Con l’esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell’analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 1° semestre, anno 2016) per come riportati nell’allegato (crf. all. E), si sono mediate e definite le quotazioni immobiliari per le diverse tipologie e destinazioni d’uso di superficie costituenti l’immobile in oggetto.

<i>Tipologia Immobiliare</i>	<i>Quotazioni Agenzie (€/mq)</i>	
	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
Residenziale (ab. civili)	707,00 €	1.060,00 €
Residenziale (ab. economiche)	627,00 €	883,00 €
Commerciale (negozi)	813,00 €	1.148,00 €
Produttiva (laboratori)	n.p.	n.p.

<i>Tipologia Immobiliare</i>	<i>Quotazioni O.M.I. (€/mq)</i>	
	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
Residenziale (ab. civili)	1.150,00 €	1.400,00 €
Residenziale (ab. economiche)	880,00 €	1.250,00 €
Commerciale (negozi)	1700,00 €	2100,00 €
Produttiva (lavoratori)	n.p.	n.p.

<sup>1</sup> M. Simonotti, *La stima immobiliare*, UTET Libreria S.r.l., Torino 1997, pagg. 319-322.

## Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto a destinazione "albergo", a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dal O.M.I., viene ragionevolmente fissato in 1356,50 €/mq:

<i>Tipologia e destinazione immobiliare</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Quotazione (€/mq)</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Piano Terra sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	279,50	1,00	1.356,50	€ 379.141,75
Piano Terra sub 6 Hotel (corte/giardino)	399,80	0,15	203,48	€ 81.349,31
Piano Terra sub 6 Hotel (aree di sosta)	140,00	0,20	271,30	€ 37.982,00
Piano Terra sub 6 Hotel (autorimesse e box)	378,95	0,60	813,90	€ 308.427,41
Piano Primo sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	575,74	1,00	1.356,50	€ 780.991,31
Piano Primo sub 6 Hotel (corte/giardino)	788,70	0,15	203,48	€ 160.480,73
Piano Secondo sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	389,90	1,00	1.356,50	€ 528.899,35
Piano Terzo sub 6 Hotel (Locali accessori)	34,10	0,35	474,78	€ 16.189,83
<b>VALORE di MERCATO</b>				<b>€ 2.293.461,68</b>

<i>Tipologia e destinazione immobiliare</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Quotazione (€/mq)</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Piano Terra sub 7 Ristorante (Vani e accessori diretti)	215,50	1,00	1.143,20	€ 292.235,75
Piano Terra sub 7 Ristorante (corte/giardino)	120,00	0,15	171,48	€ 24.417,00
Piano Primo sub 7 Ristorante (Locali accessori)	27,90	0,35	400,12	€ 13.246,22
<b>VALORE di MERCATO</b>				<b>€ 329.988,97</b>

Si assume quale valore base di stima per l'immobile HOTEL identificato al foglio 6 particella 939 sub 6 e 7 in cifra tonda:

**per il sub 6 € 2.293.462,00**

diconsi (euro duemilioniduecentonovantatremilaquattrocentosessantadue/00)

**per il sub 7 € 329.989,00**

diconsi (euro trecentoventinovenmilanovecentoottantanove/00)

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande) identificati catastalmente *foglio 5 particelle 385, 386, 388, 391, 392, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 649, 650*, e individuati da progetto come meglio descritto al **p.to 4** e al **p.to 9**, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni similari nella medesima zona. Dall'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 1° semestre, anno 2016, cfr. all. E), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo, moltiplicativo o demoltiplicativo, è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

#### Determinazione del valore di mercato

Il valore medio unitario per **abitazioni** di tipologia similare in stato di conservazione normale è, a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dal O.M.I., ragionevolmente fissato in 585,00 €/mq.

Calcolo del coefficiente per le Tipologie 1-2-3-4 A		
Localizzazione - Posizione	Note	
Posizione	0,980	sufficiente / buona
Collegamenti	0,980	buono (se auto muniti)
Coefficiente Complessivo		<b>0,960</b>

Servizi - Infrastrutture	Note
Uffici postali	presente nel comune
Ospedali - Cliniche	presente nel comune
Parchi pubblici	presenti nel comune
Scuole	presenti nel comune
Banche	presenti nel comune
Coefficiente Complessivo	<b>0,904</b>

Fabbricato	Note
Tipologia costruttiva	1,000 C.A.
Età della costruzione	1,050 5/10 anni
Qualità fabbr.	buone
Funzionalità	buona
Coefficiente Complessivo	<b>1,103</b>

Immobile oggetto di stima	Note
Tipologia Immobile	1,000 Casa a Schiera
Esposizione	1,000 buona
Vedute ed affacci	1,050 sull'autostrada
Temperatura	0,850 non presente
Traversi	0,850 non presente
Finiture	0,850 non presente
Infissi	0,850 non presente
Impianti tecnologici	0,850 non presente
Pavimentazioni	0,850 non presente
Stato di Conservazione	0,970 discreto
Coefficiente Complessivo	<b>0,327</b>

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	<b>0,313</b>
---	--------------

Valutazione Tipologia 1 - 4 -A			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	378,96	0,15	56,84
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>304,99</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,313
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 183,11
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 55.846,00</b>

Valutazione Tipologia 2 - 3 - A			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Porticos	14,20	0,25	3,55
Vene di pertinenza	322,56	0,15	48,38
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>296,53</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,313
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 183,11
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 54.296,90</b>

Calcolo del coefficiente per la Tipologia 5-E					
Localizzazione - Posizione	Note	Immobile oggetto di stima	Note		
Posizione	0,980	sufficiente / buona	Tipologia Immobile	1,000	Casa a Schiera
Collegamenti	0,980	buono (se auto munite)	Elevazione	1,000	buona
Coefficiente Complessivo	<b>0,960</b>		Vedute ed affacci	1,050	vallata
Servizi - Infrastrutture	Note		Tamponatura	1,000	presenti
Uffici postali	0,980	presente nel comune	Tramezzi	1,000	presenti
Ospedali - Cliniche	0,980	presente nel comune	Finestre	0,960	non completi
Parchi pubblici	0,980	presenti nel comune	Infissi	0,930	non completi
Scuole	0,980	presenti nel comune	Impianti tecnologici	0,960	non completi
Baracche	0,980	presenti nel comune	Pavimentazioni	0,960	presente in parte
Coefficiente Complessivo	<b>0,904</b>		Stato di Conservazione	0,980	discreto
Fabbricato	Note	Coefficiente			
Tipologia costruttiva	1,000	A.	Complessivo	<b>0,847</b>	
Età della costruzione	1,050	5/10 anni			
Qualità fabbr.	1,050	buono			
Funzionalità	1,000	buono			
Coefficiente Complessivo	<b>1,103</b>				
Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento			<b>0,811</b>		

Valutazione Tipologia 5 -E			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,90	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	324,90	0,15	48,74
<i>Superficie complessiva ragguagliata mq</i>			<b>296,89</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,811
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 474,44
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 140.852,90</b>

Calcolo del coefficiente per la Tipologia 10-B			
Localizzazione - Posizione	Note	Immobile oggetto di stima	Note
Posizione	0,980	sufficiente/ buona	
Collegamenti	0,980	buone (se auto muniti)	
<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>0,960</b>		
Servizi - Infrastrutture	Note	Immobile oggetto di stima	Note
Uffici postali	0,980	presente nel comune	
Ospedali – Cliniche	0,980	presente nel comune	
Parchi pubblici	0,980	presenti nel comune	
Scuole	0,980	presenti nel comune	
Banche	0,980	presenti nel comune	
<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>0,904</b>		
Fabbricato	Note	Immobile oggetto di stima	Note
Tipologia costruttiva	1,000	C.A.	
Età della costruzione	1,050	5/10 anni	
Qualità fabbr.	1,050	buona	
Funzionalità	1,000	buona	
<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>1,103</b>		
<i>Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento</i>			<b>0,695</b>

Valutazione Tipologia 10 - B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverne e locali seminterrati abitabili	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	294,36	0,15	44,15
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>292,30</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,695
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 406,58
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 118.843,70</b>

Calcolo del coefficiente per le Tipologie 6 – B 7 – 9 B			
Localizzazione - Posizione	Note	Immobile oggetto di stima	Note
Posizione	0,980 sufficiente/buona	Tipologia Immobile	1,000 <i>Casa a Schiera</i>
Collegamenti	buono (se auto muniti)	Esposizione	1,000 <i>buona</i>
Coefficiente Complessivo	<b>0,960</b>	Vedute ed affacci	1,050 <i>rallata</i>
		Tampasatura	1,000 <i>presenti</i>
		Tramezzini	0,980 <i>incompleti</i>
		Finiture	0,890 <i>non complete</i>
		Infissi	0,850 <i>non presente</i>
		Impianti tecnologici	0,930 <i>incompleti</i>
		Pavimentazioni	0,850 <i>non presente</i>
		Stato di Conservazione	0,970 <i>discreto</i>
		Coefficiente Complessivo	<b>0,597</b>
Servizi – Infrastrutture	Note		
Uffici postali	presenti nel comune		
Ospedali – Cliniche	presente nel comune		
Parchi pubblici	presenti nel comune		
Scuole	presenti nel comune		
Banche	presenti nel comune		
Coefficiente Complessivo	<b>0,904</b>		
Fabbricato	Note		
Tipologia costruttiva	1,000 <i>C.A.</i>		
Età della costruzione	1,050 5/10 anni		
Qualità fabbr.	1,050 <i>buono</i>		
Funzionalità	1,000 <i>buono</i>		
Coefficiente Complessivo	<b>1,103</b>		
Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento			<b>0,571</b>

Valutazione Tipologia 6 - E			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Vende di pertinenza	294,30	0,15	44,15
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>292,30</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,571
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 334,04
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 97.636,90</b>

Valutazione Tipologia 7 - B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Vende di pertinenza	294,36	0,15	44,15
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>292,30</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,571
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 334,04
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 97.639,90</b>

Valutazione Tipologia 9 - B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	111,30	0,65	72,35
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Vende di pertinenza	149,16	0,15	22,37
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>262,27</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,571
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 334,04
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 87.607,20</b>

Calcolo del coefficiente per la Tipologia 8 B			
Localizzazione - Posizione	Note	Immobile oggetto di stima	Note
Posizione	0,980	sufficiente/buona	
Collegamenti	0,980	buono (se auto muniti)	
Coefficiente Complessivo	<b>0,960</b>		
Servizi - Infrastrutture	Note		
Uffici postali	0,980	presente nel comune	
Ospedali - Cliniche	0,980	presente nel comune	
Parchi pubblici	0,980	presenti nel comune	
Scuole	0,980	presenti nel comune	
Banche	0,980	presenti nel comune	
Coefficiente Complessivo	<b>0,904</b>		
Fabbricato	Note		
Tipologia costruttiva	1,000	C.A.	
Eta della costruzione	1,050	5/10 anni	
Qualita fabbr.	1,050	buono	
Funzionalità	1,000	buono	
Coefficiente Complessivo	<b>1,103</b>		
Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento			<b>0,510</b>

Valutazione Tipologia 8 - B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverne o locale seminterrato abitabile	111,30	0,65	72,35
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	149,16	0,15	22,37
Superficie complessiva ragguagliata mq			<b>262,27</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,510
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 298,35
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 78.248,10</b>

**Calcolo del coefficiente per le Tipologie 11-12-13-14 B**

Localizzazione - Posizione		Note
<i>Posizione</i>	0,980	sufficiente/buona
<i>Collegamenti</i>	0,980	buono (se auto muniti)
<i>Coefficiente Complessivo</i>		<b>0,960</b>

Servizi - Infrastrutture		Note
<i>Uffici postali</i>	0,980	presente nel comune
<i>Ospedali - Cliniche</i>	0,980	presente nel comune
<i>Parchi pubblici</i>	0,980	presenti nel comune
<i>Scuole</i>	0,980	presenti nel comune
<i>Banche</i>	0,980	presenti nel comune
<i>Coefficiente Complessivo</i>		<b>0,904</b>

Immobile oggetto di stima		Note
<i>Tipologia Immobile</i>	1,000	<i>Casa a Schiera</i>
<i>Eposizione</i>	1,000	<i>buona</i>
<i>Vedute ed affacci</i>	1,050	<i>rallata</i>
<i>Tamponatura</i>	1,000	<i>presente</i>
<i>Tramezzati</i>	0,980	<i>incompleti</i>
<i>Finiture</i>	0,850	<i>non presenti</i>
<i>Infissi</i>	0,850	<i>non presenti</i>
<i>Impianti tecnologici</i>	0,850	<i>non presenti</i>
<i>Parimentazioni</i>	0,850	<i>non presenti</i>
<i>Stato di Conservazione</i>	0,970	<i>discreto</i>
<i>Coefficiente Complessivo</i>		<b>0,521</b>

Fabbricato		Note
<i>Tipologia costruttiva</i>	1,000	<i>C.A.</i>
<i>Età della costruzione</i>	1,050	<i>5/10 anni</i>
<i>Qualità fabbr.</i>	1,050	<i>buona</i>
<i>Funzionalità</i>	1,000	<i>buona</i>
<i>Coefficiente Complessivo</i>		<b>1,103</b>

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento**

**0,499**

Valutazione Tipologia II-B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
<i>Vani e accessori diretti</i>	160,21	1,00	160,21
<i>Taverna o locale seminterrato abitabile</i>	124,00	0,65	80,60
<i>Balconi, terrazzi e verande</i>	10,83	0,35	3,79
<i>Portico</i>	14,20	0,25	3,55
<i>L'area di pertinenza</i>	294,36	0,15	44,15
<i>Superficie complessiva ragguagliata mq</i>			<b>292,30</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			<b>€ 585,00</b>
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			<b>0,499</b>
Valore di mercato medio unitario ponderato			<b>€ 291,92</b>
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 85.328,10</b>

Valutazione Tipologie 12 - 13-B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	111,30	0,65	72,35
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	149,16	0,15	22,37
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>262,27</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,499
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 291,92
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 76.560,40</b>

Valutazione Tipologia 14-B			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	448,66	0,15	67,30
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>315,45</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,499
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 291,92
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 92.084,40</b>

Calcolo del coefficiente per le Tipologie 15-16 C		
Localizzazione - Posizione	Note	Immobile oggetto di stima
Posizione	0,980	sufficiente/buona
Collegamenti	0,980	buono (se auto munita)
Coefficiente Complessivo	0,960	

  

Servizi - Infrastrutture	Note
Uffici postali	0,980
Ospedali - Cliniche	0,980
Parchi pubblici	0,980
Scuole	0,980
Banche	0,980
Coefficiente Complessivo	0,904

  

Fabbricato	Note
Tipologia costruttiva	1,000
Età della costruzione	1,050
Qualità fabbr.	1,050
Funzionalità	1,000
Coefficiente Complessivo	1,103

  

Valutazione Tipologia 15 - C			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	388,00	0,15	58,20
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>306,35</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,327
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 191,30
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 58.603,30</b>

Valutazione Tipologia 16 - C			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Terreno o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	306,20	0,15	45,93
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>294,08</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,327
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 191,30
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 56.256,10</b>

Calcolo del coefficiente per le Tipologie 17-18-21-20 D		
Localizzazione - Posizione	Note	Immobile oggetto di stima
Posizione	0,980	sufficiente/buona
Collegamenti	0,980	buono (se auto muniti)
<b>Coefficiente Complessivo</b>	<b>0,960</b>	
Servizi – Infrastrutture	Note	
Uffici postali	0,980	presente nel comune
Ospedali – Cliniche	0,980	presente nel comune
Parchi pubblici	0,980	presenti nel comune
Scuole	0,980	presenti nel comune
Bandiere	0,980	presenti nel comune
<b>Coefficiente Complessivo</b>	<b>0,904</b>	
Fabbricato	Note	
Tipologia costruttiva	CA	
Età della costruzione	5/10 anni	
Qualità fabbr.	buono	
Funzionalità	buona	
<b>Coefficiente Complessivo</b>		<b>0,167</b>
non considerato in quanto non è presente uno strutturale		<b>0,145</b>

Valutazione Tipologia 17 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Tarerna o locali seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	408,30	0,15	61,25
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>309,40</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,145
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 84,83
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 26.244,50</b>

Valutazione Tipologia 18 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Tarerna o locali seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	258,90	0,15	38,84
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>286,99</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,145
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 84,83
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 24.343,50</b>

Valutazione Tipologia 21 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	412,80	0,15	61,92
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>310,07</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,145
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 84,83
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 26.301,70</b>

Valutazione Tipologia 22 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	261,76	0,15	39,26
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>287,41</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,145
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 84,83
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 24.379,90</b>

Calcolo del coefficiente per le Tipologie 19-20-23-24 D		
Localizzazione - Posizione	Note	
Puntiglione	sufficiente / buona	
Collegamenti	buono (sc auto muniti)	
Coefficiente Complessivo	<b>0,960</b>	

  

Servizi - Infrastrutture	Note
Uffici postali	presente nel comune
Ospedali - Cliniche	presente nel comune
Parchi pubblici	presenti nel comune
Scuole	presenti nel comune
Banche	presenti nel comune
Coefficiente Complessivo	<b>0,904</b>

  

Fabbricato	Note
Tipologia costruttiva	CA.
Età della costruzione	5/10 anni
Qualità fabbr.	buona
Funzionalità	buono
Coefficiente Complessivo	<b>1,103</b>

  

<b>Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento</b>	<b>0,190</b>
--	--------------

  

Valutazione Tipologia 19 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale semisotterraneo abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	158,66	0,15	23,80
<b>Superficie complessiva ragguagliata mq</b>			<b>271,95</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ /mq)	€	585,00	
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,190
Valore di mercato medio unitario ponderato	€	111,15	
<b>VALORE di MERCATO</b>	<b>€</b>	<b>30.227,20</b>	

Valutazione Tipologia 20 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggragliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	310,66	0,15	46,60
<b>Superficie complessiva raggragliata mq</b>			<b>294,75</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,190
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 111,15
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 32.761,40</b>

Valutazione Tipologia 23 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggragliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	161,56	0,15	24,23
<b>Superficie complessiva raggragliata mq</b>			<b>272,38</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,190
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 111,15
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 30.275,50</b>

Valutazione Tipologia 24 D			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggragliata (mq)
Vani e accessori diretti	160,21	1,00	160,21
Taverna o locale seminterrato abitabile	124,00	0,65	80,60
Balconi, terrazzi e verande	10,83	0,35	3,79
Portico	14,20	0,25	3,55
Verde di pertinenza	288,75	0,15	43,31
<b>Superficie complessiva raggragliata mq</b>			<b>291,46</b>
Valore di mercato medio unitario per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ / mq)			€ 585,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,190
Valore di mercato medio unitario ponderato			€ 111,15
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 32.396,10</b>

Nella tabella sottostante si trova un riassunto dei prezzi stimati arrotondati per le varie tipologie previste da progetto e rilevate dal CTU con l'assistenza dell'ausiliario, per i beni in c/da Cozzo Giardino snc (loc. Muoio Grande)

Tipologia	Prezzo Stimato (€)
1-A	€ 55.846,00
2-A	€ 54.297,00
3-A	€ 54.297,00
4-A	€ 55.846,00
5-E	€ 140.853,00
6-E	€ 97.637,00
7-B	€ 97.640,00
8-B	€ 78.248,00
9-B	€ 87.607,00
10-B	€ 118.844,00
11-B	€ 85.328,00
12-B	€ 76.560,00
13-B	€ 76.560,00
14-B	€ 92.084,00
15-C	€ 58.603,00
16-C	€ 56.256,00
17-D	€ 26.245,00
18-D	€ 24.344,00
19-D	€ 30.227,00
20-D	€ 32.761,00
21-D	€ 26.302,00
22-D	€ 24.380,00
23-D	€ 30.276,00
24-D	€ 32.396,00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Montalto Uffugo (CS), 24/03/2017

Il C.T.U.

*Ing. Danilo Ciccarello*

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto:	Consulenza Tecnica d'Ufficio – Note e Chiarimenti
Committente:	G.E. Dott.ssa F. Goggiamani – Tribunale di Cosenza
Procedura:	R.G.E.I. n. 303/2014

In merito alla nota di chiarimenti, richiesti dalla s.v. ill.ma Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa F. Goggiamani, sulla relazione in merito all'esecuzione RGEI n. 303/2014, il sottoscritto Ing. Danilo Ciccarello CTU per la procedura in oggetto, stante la difficolta e complessità delle valutazione dell'intero compendio staggito, e per mero errore materiale non ha apportato, alla valutazione complessiva, le opportune decurtazioni.

*Per tanto provvede ad eseguire il nuovo calcolo dei prezzi a base di stima dei lotti in esame per la procedura in oggetto.*

Note e chiarimenti:

In merito al sub 6 e 7 foglio 6, particella 939, facente riferimento all'Hotel e relativo ristorante, del compendio staggito, per quanto segnalato anche dal custode giudiziario il Dott. Luigi De Santis, la società è locataria degli immobili, con un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento, data registrazione contratto 14/06/2011, data del pignoramento è 16/09/2014, con canone di locazione annuo del ramo d'azienda pattuito pari a € 60.000,00 diconsi (sessantamila euro/00), con decorrenza dal 01/06/2011 fino al 01/06/2020.

In merito al su citato contratto di locazione il su indicato CTU ha provveduto ad eseguire il calcolo del canoni di locazione in modo da determinarne la congruità.

Di seguito si descrive il metodo utilizzato per il calcolo del canone di locazione, si è pervenuti al calcolo attraverso l'applicazione del procedimento estimativo *monoparametrico per comparazione diretta*, che consente di determinare il valore di stima attraverso la definizione di un unico parametro, individuato nella fattispecie nel prezzo unitario al metro quadrato per mese, differenziato rispetto alla destinazione d'uso delle superfici considerate.

Dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 1° semestre, anno 2016) per come riportati nell'allegato (crf. all. E) della relazione del sottoscritto CTU già depositata, si sono mediate e definite le quotazioni immobiliari per la locazione per le diverse tipologie e destinazioni d'uso di superficie costituenti l'immobile in oggetto.

Tipologia Immobiliare	Quotazioni O.M.I.	
	Min. (€/mq) x mese	Max. (€/mq) x mese
Residenziale (ab. civili)	4,40 €	5,30 €
Residenziale (ab. Economiche)	3,30 €	4,60 €
Commerciale (negozi)	10,20 €	13,30 €
Produttiva (laboratori)	n.p.	n.p.
media	5,97 €	7,73 €
Media min e max	6,85 €	

Tipologia Immobiliare	Quotazioni Agenzie	
	Min. (€/mq) x mese	Max. (€/mq) x mese
Residenziale (ab. civili)	2,60 €	3,50 €
Residenziale (ab. Economiche)	2,60 €	3,50 €
Commerciale (negozi)	5,30 €	7,10 €
Produttiva (lavoratori)	n.p.	n.p.
media	3,50 €	4,70 €
Media min e max	4,10 €	

il valore di mercato per la locazione degli immobili in oggetto sub 6 e 7 componenti l'edificio "Hotel" a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare nella zona in esame viene fissato ragionevolmente a **5,50 €/mq x mese**.

## IMMOBILE sub 6

Tipologia e destinazione immobiliare	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Locazione (€/mq) x mese	Un mese ponderato	12 mesi ponderato
Piano Terra sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	279,50	1,00	5,50 €	1.537,25 €	18.447,00 €
Piano Terra sub 6 Hotel (corte/giardino)	399,80	0,15	5,50 €	329,84 €	3.958,02 €
Piano Terra sub 6 Hotel (aree di sosta)	140,00	0,20	5,50 €	154,00 €	1.848,00 €
Piano Terra sub 6 Hotel (autorimesse e box)	378,93	0,60	5,50 €	1.250,54 €	15.006,42 €
Piano Primo sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	575,74	1,00	5,50 €	3.166,57 €	37.998,84 €
Piano Primo sub 6 Hotel (corte/giardino)	788,70	0,15	5,50 €	650,68 €	7.808,13 €
Piano Secondo sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	389,90	1,00	5,50 €	2.144,45 €	25.733,40 €
Piano Terzo sub 6 Hotel (Locali accessori)	34,10	0,35	5,50 €	65,64 €	787,71 €
				9.298,96 €	111.587,52 €
			Totallo arrotondato	<b>9.299,00 €</b>	<b>111.588,00 €</b>

## IMMOBILE sub 7

<i>Tipologia e destinazione immobiliare</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>coefficiente di ponderazione</i>	<i>Locazione (€/mq) x mese</i>	<i>Un mese ponderato</i>	<i>12 mesi ponderato</i>
Piano Terra sub 7 Ristorante (Vani e accessori diretti)	215,50	1,00	5,50 €	1.185,25 €	14.223,00 €
Piano Terra sub 7 Ristorante (corte/giardino)	120,00	0,15	5,50 €	99,00 €	1.188,00 €
Piano Primo sub 7 Ristorante (Locali access.)	27,90	0,35	5,50 €	53,71 €	644,49 €
				1.337,96 €	16.055,49 €
			Totalc arrotondato.	<b>1.338,00 €</b>	<b>16.055,00 €</b>

Infine possiamo affermare che il giusto canone di locazione annuo da calcolo, risulta dato dalla somma dei canoni di locazione dei due immobili, per il sub 6 abbiamo un canone di 111.588,00 €/anno, per il sub 7 un canone di 16.055,00 €/anno, l'immobile composto dai due sub 6 e 7 foglio 9 particella 939 e denominato "Hotel" può essere dato in affitto ad un canone di circa 120.600,00 €/anno.

Visto che oggi l'immobile su citato è dato in locazione da contratto al prezzo di 60.000,00 €/anno, possiamo affermare che tale prezzo non risulta congruo, in quanto metà della locazione risultata dal calcolo.

Considerando che l'immobile in oggetto risulta ad oggi sotto contratto con la con un contratto di 9 anni con data 01/06/2011 fino al 01/06/2020, e quindi risultano da percepire altri 30 mesi circa di canone di locazione al prezzo contrattualizzato, si applicherà alla stima del valore di mercato un ulteriore sconto del 3%, per abbattimento dei su indicati vizzi occulti.

Avendo già proceduto alla stima del prezzo di mercato, degli immobili identificati catastalmente al *foglio 9 particella 936 sub 6 e 7* costituenti l'edificio denominato "Hotel" nella relazione già depositata presso gli uffici del tribunale, il sottoscritto CTU procede ad apportare la sola modifica del prezzo di stima per la successiva vendita dell'immobile.

Fissato in 1356,50 €/mq il valore di mercato:

<i>Tipologia e destinazione immobiliare</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Quotazione (€/mq)</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Piano Terra sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	279,50	1,00	1.356,50	€ 379.141,75
Piano Terra sub 6 Hotel (corte/giardino)	399,80	0,15	1.356,50	€ 81.349,31
Piano Terra sub 6 Hotel (arce di sosta)	140,00	0,20	1.356,50	€ 37.982,00
Piano Terra sub 6 Hotel (autorimesse e box)	378,95	0,60	1.356,50	€ 308.427,41
Piano Primo sub 6 Hotel	575,74	1,00	1.356,50	€ 780.991,31

(Vani e accessori diretti)				
Piano Primo sub 6 Hotel (corte/giardino)	788,70	0,15	1.356,50	€ 160.480,73
Piano Secondo sub 6 Hotel (Vani e accessori diretti)	389,90	1,00	1.356,50	€ 528.899,35
Piano Terzo sub 6 Hotel (Locali accessori)	34,10	0,35	1.356,50	€ 16.189,83
VALORE di MERCATO			€ 2.293.461,68	
			<i>Arrotondato</i>	<b>2.293.462,00 €</b>

<i>Tipologia e destinazione immobiliare</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Quotazione (€/mq)</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Piano Terra sub 7 Ristorante (Vani e accessori diretti)	215,50	1,00	1.356,50	€ 292.325,75
Piano Terra sub 7 Ristorante (corte/giardino)	120,00	0,15	1.356,50	€ 24.417,00
Piano Primo sub 7 Ristorante (Locali accessori)	27,90	0,35	1.356,50	€ 13.246,22
VALORE di MERCATO			€ 329.988,97	
			<i>Arrotondato</i>	<b>329.989,00 €</b>

Si procede all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, in più a tale sconto si aggiunge 3% da considerare per come su indica, e in breve riportato, la non congruità del canone di locazione e la perdita dovuta ad un affitto non congruo fino a scadenza del contratto di locazione.

Il valore dei beni al netto delle suddette correzioni e decurtazione viene così di seguito calcolato:

<b>Foglio 9 Particella 939</b>	<b>Valore di stima</b>	<b>Abbattimento forfetario del 15%</b>	<b>Sconto per canone locazione non congruo 3%</b>	<b>Valore di stima depurato</b>
Sub 6	2.293.462,00 €	344.019,30 €	68.803,86 €	1.880.639,00 €
Sub 7	329.989,00 €	49.498,35 €	9.899,67 €	270.591,00 €

Si assume quale valore base di stima per l'immobile denominato "Hotel identificato al catasto del comune di Cosenza al foglio 6 particella 939 sub 6 e 7 in cifra tonda:

**sub 6 il prezzo di 1.880.639,00 €** diconsi (euro unmilioneottocentoottantamilascicentrentanove/00)  
**sub 7 il prezzo di 270.591,00 €** diconsi (euro duecentosettantamilacinquecentonovantuno/00)

Gli stessi sono stati distinti nella precedente relazione già depositata presso gli uffici del tribunale, rispettivamente in **Lotto 25 e Lotto 26**.

Per quanto riguarda gli altri beni immobili facente parte del compendio stagiato, il sottoscritto CTU procede al solo abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, indicando il valore finale dei beni al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, in quanto gli stessi non risultavano né occupati né allocati al momento delle verifiche effettuate.

Di seguito si riportano le correzioni dei prezzi per i vari immobili:

<b>Tipologia</b>	<b>Valore di Stima</b>	<b>Abbattimento forfettario del 15%</b>	<b>Valore di Stima depurato</b>	<b>Lotto</b>
1-A	55.846,00 €	8.377,00 €	<b>47.469,00 €</b>	<b>1</b>
2-A	54.297,00 €	8.145,00 €	<b>46.152,00 €</b>	<b>2</b>
3-A	54.297,00 €	8.145,00 €	<b>46.152,00 €</b>	<b>3</b>
4-A	55.846,00 €	8.377,00 €	<b>47.469,00 €</b>	<b>4</b>
5-E	140.853,00 €	21.128,00 €	<b>119.725,00 €</b>	<b>5</b>
6-E	97.637,00 €	14.646,00 €	<b>82.991,00 €</b>	<b>6</b>
7-B	97.640,00 €	14.646,00 €	<b>82.994,00 €</b>	<b>7</b>
8-B	78.248,00 €	11.737,00 €	<b>66.511,00 €</b>	<b>8</b>
9-B	87.607,00 €	13.141,00 €	<b>74.466,00 €</b>	<b>9</b>
10-B	118.844,00 €	17.827,00 €	<b>101.017,00 €</b>	<b>10</b>
11-B	85.328,00 €	12.799,00 €	<b>72.529,00 €</b>	<b>11</b>
12-B	76.560,00 €	11.484,00 €	<b>65.076,00 €</b>	<b>12</b>
13-B	76.560,00 €	11.484,00 €	<b>65.076,00 €</b>	<b>13</b>
14-B	92.084,00 €	13.813,00 €	<b>78.271,00 €</b>	<b>14</b>
15-C	58.603,00 €	8.790,00 €	<b>49.813,00 €</b>	<b>15</b>
16-C	56.256,00 €	8.438,00 €	<b>47.818,00 €</b>	<b>16</b>
17-D	26.245,00 €	3.937,00 €	<b>22.308,00 €</b>	<b>17</b>
18-D	24.344,00 €	3.652,00 €	<b>20.692,00 €</b>	<b>18</b>
19-D	30.227,00 €	4.534,00 €	<b>25.693,00 €</b>	<b>19</b>
20-D	32.761,00 €	4.914,00 €	<b>27.847,00 €</b>	<b>20</b>
21-D	26.302,00 €	3.945,00 €	<b>22.357,00 €</b>	<b>21</b>
22-D	24.380,00 €	3.657,00 €	<b>20.723,00 €</b>	<b>22</b>
23-D	30.276,00 €	4.541,00 €	<b>25.735,00 €</b>	<b>23</b>
24-D	32.396,00 €	4.859,00 €	<b>27.537,00 €</b>	<b>24</b>

Il sottoscritto CTU Ing. Danilo Ciccarello procede anche alla correzione del foglio riassuntivo in modo che la s.v. ill.ma possa estrapolare le correzioni effettuate in modo agevole, e possa procedere facilmente alla stesura e alla vendita dei lotti online, inserendo i valori corretti e depurati e riclaborati in questa relazione.

Nel ringraziare la s.v. ill.ma per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Montalto Uffugo (CS), il 13/01/2018

Il C.T.U.

*Ing. Danilo Ciccarello*

  


## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 1: TIPOLOGIA 1-A – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**  
PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 47.469,00**  
*diconsi (euro quarantasei mila quattrocentosessantanove/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificati catastalmente al foglio 5, particelle 509 e 502, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 378,96 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 15%, al momento, infatti, vi è finita la sola struttura portante.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 2: TIPOLOGIA 2-A – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**  
PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 46.152,00**  
*diconsi (euro quarantaseimilacentocinquantadue/90)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 510, 512 e 503, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 322,56 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 15%, al momento, infatti, vi è finita la sola struttura portante.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 3: TIPOLOGIA 3-A – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**  
PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 46.152,00**  
*diconsi (euro quarantaseimilacentocinquantadue/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 513 e 504, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 322,56 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 15%, al momento, infatti, vi è finita la sola struttura portante.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 4: TIPOLOGIA 4-A - PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 47.469,00**  
*diconsi (euro quarantasettemilaquattrocentosessantanove,00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 514 e 505, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 378,96 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 15%, al momento, infatti, vi è finita la sola struttura portante.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 5: TIPOLOGIA 5-E - PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 119.725,00**  
*diconi (euro centodiciannove mila settecento ventisette/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastralmente al foglio 5, particella 650, che nella procedura sono individuate come fabbricati in stato di costruzione. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 324,90 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 90%, al momento, infatti, vi è la tamponatura esterna finita e tinteggiata. La divisione interna è presente e rifinita, sono presenti gli impianti idrici ed elettrici, ci sono le porte agli accessi principali, e le finestre presentano inferriate esterne e tapparelle e gli infissi sono presenti solo al piano seminterrato, i pavimenti sono presenti al seminterrato e al piano terra, la scala è finita solo quella che collega il seminterrato con il piano terra.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 6: TIPOLOGIA 6-E – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**  
PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 82.991,00**  
*diconsi (euro ottantaduenove mila e venientonovantuno/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastralmente al foglio 5, particella 649, che nella procedura sono individuate come fabbricati in stato di costruzione. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 294,30 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 60/70%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura e l'intonaco esterno, le tramezzature interne sono presenti, risulta impostato e a buon punto l'impianto elettrico ed idraulico.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 7: TIPOLOGIA 7-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**  
PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 82.994,00**  
*diconsi (euro ottantaduemilanonocentonevantaquattro/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastralmente al foglio 5, particelle 520, 518, 539, 544 554 e 541, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 294,36 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 60/70%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura e l'intonaco esterno, le tramezzature interne sono presenti, risulta impostato e a buon punto l'impianto elettrico ed idraulico.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 8: TIPOLOGIA 8-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 66.511,00**  
*(diciannove euro sessantaseimila cinquemila undici/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastralmente al foglio 5, particella 521, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 149,16 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 45/50%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura e l'intonaco esterno, le tramezzature interne sono presenti, è carente d'impostazione impiantistica.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 9: TIPOLOGIA 9-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 74.466,00**  
*diconsi (euro settantaquattromilaquattrocentosessantasei/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastralmente al foglio 5, particella 522, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 149,16 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 60/70%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura e l'intonaco esterno, le tramezzature interne sono presenti, risulta impostato e a buon punto l'impianto elettrico ed idraulico.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 10: TIPOLOGIA 10-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 101.017,00**  
*diconi (euro centosettantamilaquarantadisette/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastralmente al foglio 5, particelle 523 e 526, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 294,360 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 75/80%, al momento, infatti, presenta tamponatura esterna e tramezzatura interna, l'intonaco risulta finito sia all'esterno che all'interno, gli impianti sono a buon punto sia quello elettrico che quello idraulico, il pavimento è mancante ma risulta impostato e finito il massetto, nei bagni è impostato il piatto doccia e la vasca, le soglie e i contro telai degli infissi sono presenti.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 11: TIPOLOGIA 11-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 72.529,00**  
*divorsi (euro settantaduemila cinquecentoventinove/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particella 527, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 294,36 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 45/50%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura, le tramezzature interne sono presenti, è carente d'impostazione impiantistica. La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00. Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 12: TIPOLOGIA 12-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 65.076,00**  
*diconsi (euro sessantacinquemila zero settantasei/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 528 e 531, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 149,16 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 45/50%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura, le tramezzature interne sono presenti, è carente d'impostazione impiantistica.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 13: TIPOLOGIA 13-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 65.076,00**  
*diconsi (euro sessantacinquemila zero settantasei/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particella 532, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 149,16 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 45/50%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura, le tramezzature interne sono presenti, è carente d'impostazione impiantistica. La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00. Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 14: TIPOLOGIA 14-B – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 78.271,00**  
*diconsi (euro settantaottomila duecentosettantuno/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 533 e 507, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 448,66 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 45/50%, al momento, infatti, vi è finita la tamponatura, le tramezzature interne sono presenti, è carente d'impostazione impiantistica. La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 15: TIPOLOGIA 15-C – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 48.813,00**  
*diconsi (euov quarantaottomilaottocentotredici/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 546, 549, 555 e 581, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 388,00 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 30%, al momento, infatti, vi è la tamponatura esterna presente in parte al piano terra ed in lavorazione al primo piano.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 16: TIPOLOGIA 16-C – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 47.818,00**  
*diconsi (euro quarantasettemilaottocentodiciotto/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 547, 550, 571 e 557, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare composta da seminterrato e due piani fuori terra con un giardino di pertinenza di circa 306,20 mq.

Lo stato attuale dei luoghi si trova ad un avanzamento lavori che si aggira intorno al 30%, al momento, infatti, vi è la tamponatura esterna presente in parte al piano terra ed in lavorazione al primo piano.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 17: TIPOLOGIA 17-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 22.308,00**  
*diconsi (euro ventiduemilatrecentosette/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 558, 559 e 572, non sono ancora partiti i lavori, e si ha solo il terreno a disposizione di circa 408,30 mq. La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00. Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 18: TIPOLOGIA 18-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 20.692,00**  
*diconsi (euro ventimila seicentosettanta due/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 573 e 560, non sono ancora partiti i lavori, e si ha solo il terreno a disposizione di circa 258,90 mq. La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00. Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 19: TIPOLOGIA 19-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 25.693,00**  
*diconsi (euro venticinquemilaesciventanovecentoventiquattro/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 561 e 574, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare, con un giardino di pertinenza di circa 158,66 mq.

Lo stato attuale dei luoghi presenta solo una parte di struttura portante finita, che arriva ai pilastri del primo piano.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 20: TIPOLOGIA 20-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 27.847,00**  
*diconsi (euro ventisette mila ottocentoquarantasei/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 562, 563 e 575, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare, con un giardino di pertinenza di circa 310,60 mq.

Lo stato attuale dei luoghi presenta solo una parte di struttura portante finita, che arriva ai pilastri del primo piano.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 21: TIPOLOGIA 21-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 22.357,00**

*diconsi (euro ventitremila trecentocinquantesette/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 564 e 576, non sono ancora partiti i lavori, e si ha solo il terreno a disposizione di circa 412,80 mq.  
La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.  
Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 22: TIPOLOGIA 22-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 20.723,00**  
*diconsi (euro ventimilaottocentosettanta/00)*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5,  
particelle 565 e 577, non sono ancora partiti i lavori, e si ha solo il terreno a disposizione di circa 261,76 mq.  
La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.  
Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 23: TIPOLOGIA 23-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 25.735,00**  
*diciassette (euro venticinque mila settecento trentacinque) /00*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 566 e 578, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare, con un giardino di pertinenza di circa 161,56 mq.

Lo stato attuale dei luoghi presenta solo una parte di struttura portante finita, che arriva ai pilastri del primo piano.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## **Foglio riassuntivo**

**LOTTO 24: TIPOLOGIA 24-D – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA  
ALLA C.DA COZZO GIARDINO SNC (LOCALITA' MUOIO GRANDE)**

PERVENUTA PER ATTO PUBBLICO del 04/01/2007 Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. N. 24501  
Rogante FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1765.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 27.537,00**

*diciassette mila quattrocentosettanta euro*

in comune di Cosenza, c.da Cozzo Giardino, località Muoio Grande, identificata catastalmente al foglio 5, particelle 567, 568 e 579, che nella procedura sono individuate come terreni ma in realtà facente parte di una lottizzazione in parte edificata. Il lotto in questione individua una villetta a schiera monofamiliare, con un giardino di pertinenza di circa 288,75 mq.

Lo stato attuale dei luoghi presenta solo una parte di struttura portante finita, che arriva ai pilastri del primo piano.

La stessa necessita di aggiornamento presso gli uffici catastali, con un costo indicativo di circa € 800,00.

Risulta attualmente libero.

## Foglio riassuntivo

**LOTTO 25: EDIFICIO HOTEL – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN**

**COSENZA ALLA VIA RAFFAELE COSCARELLA (LOCALITA' SAN VITO ALTO)**

**PERVENUTA PER (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2007 Modello Unico in atti dal 21/11/2007**

Repertorio n. 24859 Rogante: FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA

Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 25785.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 1.880.639,00**

*diconsi (euro un milione ottocentoottantamila seicentotrentanove/00)*

in comune di Cosenza, via Raffaele Coscarella, località San Vito Alto, identificata al foglio 6, particella 939, SUB 6 categoria D/2, rendita € 27.108,00 , immobile composto da piano terra, primo, secondo e terzo, con due accessi sulla stessa via. L'edificio presenta un aspetto gradevole, con materiali e rifiniture di qualità, al piano terra si ha un'area di sosta autoveicoli, una corte con più accessi carrabili e pedonali alle quattro autorimesse presenti e una piccola area verde; internamente presenta una hall che dà accesso ai piani superiori tramite scale ed ascensore, un ufficio, bagni uomo e donna, un laboratorio di servizio, un locale tecnico che dà accesso ad una autorimessa adiacente, un ambiente con pareti in facciata continua a vetrata che delimita un'area ristoro collegata ad un locale tecnico con accesso esterno alla corte del piano primo tramite scale.

Il primo piano esternamente ha un'area verde e due corti una di esse ha l'accesso per autoveicoli tramite rampa è da accesso a tre locali accessori con bagno annesso. Internamente presenta n° 12 camere da letto con bagno annesso e disposte lungo un corridoio, n° 2 sale conferenza, n° 1 locale tecnico.

Al secondo piano si accede tramite un ingresso esterno e tramite collegamenti verticali dove troviamo n° 12 camere da letto disposte lungo un corridoio di cui n° 10 stanze con un bagno annesso e n° 2 stanze con doppio bagno annesso uno dei quali per uso disabili, n° 2 locali tecnici.

Al terzo piano è presente solo un locale tecnico con disimpegno antistante che dà accesso alla copertura ispezionabile.

Risulta che gli immobili sono occupati e utilizzati, a titolo di contratto di locazione, riportante data di registrazione contratto del 14/04/2011 con decorrenza 01/06/2011 fino al 01/06/2020 registrato presso l'ufficio di Cosenza in data 27/04/2011 serie 1T n. 5197. Si accerta che il contratto suddetto è anteriore alla trascrizione del pignoramento 16/09/2014.

È presente dichiarazione di agibilità.

## Foglio riassuntivo

**LOTTO 26: EDIFICIO RISTORANTE HOTEL – PIENA PROPRIETA' DI UNITA'**  
IMMOBILIARE IN COSENZA ALLA VIA RAFFAELE COSCARELLA (LOCALITA' SAN VITO ALTO)  
PERVENUTA PER (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2007 Modello Unico in atti dal 21/11/2007  
Repertorio n. 24859 Rogante: FALSETTI FRANCESCO Sede: COSENZA  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 25785.1/2007)

**PREZZO BASE DI VENDITA € 270.591,00**  
*diconsi (euro duecentosettantamilacinqcenonovantuno/00)*

in comune di Cosenza, via Raffaele Coscarella, località San Vito Alto, identificata al foglio 6, particella 939, sub 7, categoria D/8, rendita € 3.970,00. Si individua immobile composto da piano terra e primo piano con accesso dalla stessa via. Al piano terra si accede tramite una corte esterna al locale ristorante e un accesso secondario dalla cucina con disimpegno che la collega alla sala, è presente un antibagno e bagno sia uomo che donna e una scala, con ripostiglio sottostante, che porta al piano superiore. Al primo piano troviamo un locale tecnico, uno spogliatoio, un bagno e un deposito.

Lo stesso necessita di aggiornamento catastale in quanto non viene riportata la corte che dà accesso all'edificio, il prezzo di tale prestazione è di € 400,00.

Risulta che gli immobili sono occupati e utilizzati, a titolo di contratto di locazione, riportante data di registrazione contratto del 14/04/2011 con decorrenza 01/06/2011 fino al 01/06/2020 registrato presso l'ufficio di Cosenza in data 27/04/2011 serie 1T n. 5197. Si accerta che il contratto suddetto è anteriore alla trascrizione del pignoramento 16/09/2014.

È presente dichiarazione di agibilità.