

COPIA

TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

il Cancelliere  
Dott. Giovanni DE STEFANO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
(d.ssa Nicoletta CURCI)

Proc. N° 278/97 R.E. B.N.L. S.P.A. C/

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ANTEFATTI

Con propria ordinanza, emessa in data 04.11.2002 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci nominava esperto stimatore (C.T.U.) lo scrivente Ing. Mario Guzzo e lo convocava alla successiva udienza del 11/03/2003 per il giuramento nella causa in oggetto.

Nella suddetta udienza lo scrivente, prestato il giuramento di rito, riceveva dalla Dott.ssa Curci la nomina a C.T.U ed il relativo quesito

QUESITO

1. descrivere l'immobile/i pignorato/i (Comune, località, via, numero civico) con relativa superficie, confini, dati catastali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
2. provvedere, ove reso necessario dall'irregolare censimento catastale, ai necessari incombeni per l'accatastamento dei beni;
3. indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva;
4. accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della licenza edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle presumibili spese);
5. indicare se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti (p.es. sentenza di separazione n... emessa dal Tribunale di ... il.... ; contratto di locazione registrato a ..... il.....);
6. indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;
7. determinare il valore del compendio, con l'indicazione del criterio di stima usato;
8. verificare la vendibilità in uno o più lotti; in tale ultimo caso, indicare i vari lotti con i relativi prezzi base ed i corretti identificativi catastali;

9. valutare, nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, l'agevole divisibilità in natura del/i cespito/i, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle medesime quote.

Al C.T.U. veniva assegnato termine sino al 30/06/03 per il deposito della relazione di consulenza. Tale termine è stato successivamente prorogato.

#### OPERAZIONI PERITALI

L'accesso veniva fissato per il giorno 25/03/03 alle ore 9.30 presso l'immobile sito in Via Forgitelle della Frazione di Camigliatello Silano del Comune di Spezzano della Sila (Cs)  
In tale data il C.T.U. recatosi presso l'immobile, iniziava le O.P. e stilava il verbale di sopralluogo, che si allega.

#### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

##### 1° QUESTITO

a) Individuazione e confini

Il fabbricato si trova in Spezzano della Sila, nella Frazione di Camigliatello Silano in Via Forgitelle s.n.c. e confina con via Forgitelle, con proprietà di \_\_\_\_\_ con  
stradella interna di proprietà della ditta \_\_\_\_\_ e con proprietà  
di \_\_\_\_\_

I terreni edificabili particelle 161 - 162 e 129 confinano con restante proprietà della  
con eredi \_\_\_\_\_ con strada vicinale e con l'Amministrazione  
Provinciale di Cosenza.

Il Fabbricato è edificato alla prima metà degli anni 90.

E' composto da 5 piani ( Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano 1°, Piano 2°, Piano 3°), ed è servito da una scala dal piano seminterrato alla mansarda, da impianto di autoclave per sollevamento delle acque potabili, e da un piccolo vano per alloggiare i contatori dell'acqua, dell'Enel e del gas;

La copertura è a tetto con lamiera preverniciata e la struttura portante in cemento armato, le murature esterne sono a camera con doppia parete di mattoni forati, tutte le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile per esterno, L'androne è pavimentato con marmi, il vano scala è trattato con pittura speciale, i gradini delle scale sono dello stesso marmo dell'androne

Lo stabile si presenta in buono stato di manutenzione, sia esternamente che internamente e risulta attualmente così composta da locali posti al piano seminterrato adibiti a deposito o a garage, da un unico locale posto al piano terra e destinato ad attività commerciale e da appartamenti per civili abitazioni nei tre piani superiori.

Attorno allo stabile esiste un'area di parcheggio di circa mq 300 ad uso esclusivo dei locali destinati ad attività commerciali.

b) Consistenza

La proprietà, nella sua attuale consistenza, si compone di porzioni di un fabbricato urbano distinto nel N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 25, particella 160, e di adiacenti terreni edificabili e riportati in Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila:

foglio 25, particella 161 are 5.70

foglio 25, particella 129 seminativo di 3^ are 2.50

foglio 25, particella 165 seminativo di 3^ are 2.60.

Le porzioni di fabbricato sono quelle indicate nel seguente elenco:

1. locale per uso commerciale al piano strada di superficie interna mq 163 e superficie porticato mq 70;
2. appartamento per abitazione al piano 2 mq 67 int. 5 (tipo mansarda)
3. appartamento per abitazione al piano 3 di mq 84 int.9 prive di porte interne
4. magazzino per deposito al piano seminterrato di mq 49
5. magazzino per deposito al piano seminterrato di mq 48
6. magazzino per deposito al piano seminterrato di mq 40
7. magazzino per deposito al piano seminterrato di mq 15
8. appartamento per abitazione al piano 1° di mq 75 int.1
9. ripostiglio di mq 6 al piano ST
10. ripostiglio di mq 6 al piano ST
11. appartamento per abitazione al piano 2 ed al piano 3 di mq 173 con doppio accesso, privo di porte interne

c) Risultanze catastali

Le porzioni immobiliari in oggetto sono censite al N.C.E.U Via Forgitelle Z. C. 2 foglio 25, particella 160 subalterni:

- 1 piano T Categ. C/2 Cl. 1 mq 163 Rendita € 252,55
- 6 piano 2 interno 5 Categ. A/3 Cl. 2 Vani 3 Rendita € 185,92
- 11 piano 3 Categ. A/3 Cl. 2 Vani 3,5 Rendita € 216,91
- 13 piano S1 Categ. C/2 Cl. 5 mq 49 Rendita € 151,84
- 14 piano S1 Categ. C/2 Cl. 5 mq 48 Rendita € 148,74
- 15 piano S1 Categ. C/2 Cl. 5 mq 40 Rendita € 123,95
- 16 piano S1 Categ. C/2 Cl. 5 mq 15 Rendita € 46,48
- 24 piano 1-ST Categ. A/3 Cl. 2 Vani 4 Rendita € 247,9
- 25 piano S1 Categ. C/2 Cl. 5 mq 6 Rendita € 18,59
- 26 piano S1 Categ. C/2 Cl. 5 mq 6 Rendita € 18,59
- 28 piano 2-3 Categ. A/2 Cl. 1 Vani 7 Rendita € 542,28

2° QUESITO

E' da precisare che la superficie catastale – che si evince dalla documentazione catastale – è inferiore a quella commerciale in quanto trattasi di superficie convenzionale che si avvale di coefficienti riduttivi applicati a zone della porzione immobiliare in oggetto di fatto adibite a magazzino

3° QUESITO

Per quanto è stato possibile accertare non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva.

Il Comune di Spezzano della Sila ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica in data 28/9/2000 certifica, altresì, che relativamente al bene sito al Foglio 25 Particelle 2-129 non sono emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

4° QUESITO

E' stata accertata la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della licenza edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità c/o agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle presumibili spese);

Atti Amministrativi

- Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Spezzano della Sila in data 07.07.88 n° 16
- Variante n° 28 del 11/04/1991
- Variante n° 41 del 26/10/1995
- Certificato di collaudo, depositato al Genio Civile di Cosenza il 16.12.1994 Prot. 20773
- Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 16.12.1994 Prot. 20774
- Certificato di abitabilità del 25/01/1995 Prot. n°2

#### 5° QUESITO

Tutti gli immobili sono liberi ad eccezione dell'appartamento int. 1 che è stato locato dal curatore fallimentare al Sig. Tropea.

#### 6° QUESITO

Per quanto è stato possibile accertare non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri. Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Spezzano della Sila la zona in cui sorge il fabbricato è riportata come zona "RBTT" Comp. Rada a Carattere Turistico – completamento. Nella Variante del P.R.G. adottato: sottozona "B5" Edificata di integrazione e di completamento.

#### 7° QUESITO

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetica. Il criterio sintetico-comparativo viene applicato sulla base delle quotazioni correnti alla data della presente consulenza tecnica e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile da stimare.

L'immobile di che trattasi è posto tra la zona centrale, commerciale di Camigliatello e la zona periferica di villa Si trova vicino allo svincolo di Camigliatello della Superstrada Paola - Crotona.

Ai fini della stima sintetica lo scrivente ha effettuato indagini di mercato presso operatori della zona; a seguito di colloqui intercorsi con questi ultimi si è appreso che immobili analoghi a quello da stimare presentano discrete caratteristiche di commerciabilità sia per quanto riguarda l'ubicazione sia in considerazione delle ampie dimensioni; infatti la zona di Forgitelle non è provvista di un gran numero di locali di grande superficie; di conseguenza si può affermare che il bene di che trattasi presenta una buona commerciabilità a causa della scarsa offerta di beni aventi analoghe caratteristiche. E' da aggiungere che - da quanto appreso - i prezzi degli immobili hanno subito un certo incremento negli ultimi mesi.

Ai fini della stima sintetica si è operato un confronto con altri immobili posti nella zona aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene da stimare, si è fatto riferimento a recenti operazioni di compravendita riguardanti beni del tipo sopra indicato.

Lo scrivente è pervenuto alla conclusione che i locali di che trattasi si può stimare, al momento attuale, un valore unitario di € 1050 al mq per il locale commerciale e di € 600 per gli appartamenti per abitazione

Per quanto riguarda il terreno edificabile in merito ai criteri di stima lo scrivente reputa opportuno scegliere il procedimento sintetico ritenendolo più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

La scelta del procedimento sintetico è anche confortata da specifiche letterature tecniche, le quali prevedono, per terreni di queste condizioni, metodi sintetici tralasciando quelli analitici solo ad esclusivo titolo didattico e/o espositivo.

Da minuziose indagini eseguite nella zona risulta che il parametro più usato per beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, è il metro quadrato e che il prezzo unitario medio per i terreni con tali caratteristiche e peculiarità che ricadono nella zona è di € 100,00.

L'attuale valore libero di mercato dell'immobile è il seguente:

➤ Locale al piano strada:	
mq 186 * € 1050 =	€ 171.150,00
portico mq 70 * € 1050 * 0.20 =	€ 14.700,00
corte-parcheggi mq 300 * € 1050 * 0.10 =	€ 31.500,00
	<u>€ 241.500,00</u>
➤ appartamento al piano 2 int. 5 (tipo mansarda): mq 67 * € 500 =	€ 33.500,00
➤ appartamento al piano 3 di mq 84 int. 9 : mq 84 * € 600 =	€ 50.400,00
➤ magazzino per deposito al piano seminterrato = mq 49 * € 200 =	€ 9.800,00
➤ magazzino per deposito al piano seminterrato = mq 48 * € 200 =	€ 9.600,00
➤ magazzino per deposito al piano seminterrato = mq 40 * € 200 =	€ 8.000,00
➤ magazzino per deposito al piano seminterrato = mq 15 * € 200 =	€ 3.000,00
➤ appartamento al piano 1° int. 1 = mq 75 * € 600 =	€ 45.000,00
➤ ripostiglio di mq 6 al piano ST = mq 6 * € 100 =	€ 600,00
➤ ripostiglio di mq 6 al piano ST = mq 6 * € 100 =	€ 600,00
➤ appartamento al piano 2 ed al piano 3 = mq 173 * € 600 =	€ 103.800,00
	<u>Totale delle porzioni immobiliari del fabbricato = € 505.800,00</u>

Il terreno edificabile di complessive arc 10,80 = mq 1080 \* € 100 = € 108.000,00

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO = € 613.800,00

(PARI A € 1.144.721,605)

*1.189.096,366*

#### 8° QUESITO

Le porzioni dell'immobile, ad eccezione del locale commerciale al piano terra e dell'appartamento al 2° ed al 3° piano, sono lotti di dimensioni, così come sono, più richieste dal mercato locale ed una loro eventuale suddivisione non li renderebbe più vendibili. Gli altri 3 appartamenti non sono divisibili in parti autonome.

Mentre per il locale commerciale si potrebbe suddividere in almeno tre locali. Anche l'appartamento al 2° e 3° piano potrebbe essere diviso in due appartamenti.

Ma per fare questa suddivisione bisogna presentare al Comune un progetto D.I.A., in quanto non comporta aumento di volumetria, perché aumentano le unità immobiliari, bisogna creare degli accessi separati per i locali commerciali, che attualmente hanno un unico ingresso, e fare i lavori di trasformazione interna.

Per quanto riguarda l'appartamento non occorre creare nuovi accessi, ma occorrono lavori di trasformazione riguardanti la separazione fra i due appartamenti. Bisogna creare nuovi servizi igienici e cucina.

Infine bisogna modificare tutti gli impianti ( idraulici - fognanti - elettrici - citofonici - termico).

#### Allegati

- Verbale di sopralluogo
- Certificato di destinazione urbanistica
- Deposito certificato del collaudo
- Copia Abitabilità n° 2 del 25/1/1995
- Visure catastali attuali;
- Planimetrie immobili

- Fotografie

Certo, con questo di avere adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente conclude la presente relazione peritale.

Cosenza li 28/11/2003

Il C. T. U.  
(Ing. Mario Guzzo)

*Handwritten signature and date: 2007*

TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

il Cancelliere  
Dott. Giovanni DE STEFANO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
(d.ssa Nicoletta CURCI)

Proc. N° 278/97 R.E. B.N.L. S.P.A. G.

*INTEGRAZIONE ALLA* CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ANTEFATTI

Con propria ordinanza, emessa in data 04.11.2002 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci nominava esperto stimatore (C.T.U.) lo scrivente Ing. Mario Guzzo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili consistono:

- Porzioni di un fabbricato urbano ed isolato con strutture di c.a. a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sito nella frazione di **CAMIGLIATELLO SILANO** del comune di SPEZZANO della SILA, via Forgitelle 40 A. e distinto nel N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 25, particella 160 - L'intero fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n° 16 del 7 luglio 1988, e successive concessioni edilizie in variante n° 28 del 11 aprile 1991 e n° 41 del 26 ottobre 1995 a cui ha fatto seguito certificato di abitabilità emesso in data 25 gennaio 1995 prot. N°2;
- Terreni edificabili adiacenti al suddetto fabbricato e riportati in Catasto Terreni al foglio 25, particelle 161, 129 e 165, siti nella zona "RBTI" Comp. Rada a Carattere Turistico-completamento Nella Variante del P.R.G. adottato sottozona "B5" Edificata di integrazione e di completamento.

**Primo lotto prezzo base Euro 241.500,00:**

Composto da

- un Locale ad uso commerciale al piano terra per una superficie lorda di mq 186 circa, censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 1 piano T Categ. C/2 Cl 1;
- da un circostante portico di mq 70
- un cortile per parcheggio di autoveicoli di circa mq 400 di pertinenza esclusiva, censita al catasto al foglio 25 particelle 130 e 131. L'immobile risulta libero.

**Secondo lotto prezzo base Euro 34.100,00**

- Appartamento per civile abitazione al piano 2 interno 5 tipo mansarda, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, mq 67 e censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 6 piano 2 Categ. A/3 Cl 2 Vani 3;
- locale di deposito al piano seminterrato di mq 6, non censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 25 piano S1 Categ. C/2 Cl 5. L'immobile risulta libero.

**Terzo lotto prezzo base Euro 51.000,00:**

- Appartamento per civile abitazione al piano 3 interno 11 mq 84, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 11 piano 3 Categ. A/3 Cl 2 Vani 3,5;

- locale di deposito al piano seminterrato di mq 6, incompleto, censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 26 piano S1 Categ. C/2 Cl 5. L'immobile risulta libero.

**Quarto lotto prezzo base Euro 48.000,00:**

- Appartamento per civile abitazione al piano 1, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un balcone - interno 1 mq 75 censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 24 piano 3 Categ. A/3 Cl 2 Vani 4; Appartamento dato in locazione dal curatore fallimentare.
- locale di deposito al piano seminterrato di mq 15, incompleto, censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 16 piano S1 Categ. C/2 Cl 5.

**Quinto lotto prezzo base Euro 103.800,00:**

- Appartamento per civile abitazione al piano 2 ed al piano 3 (si sviluppa su due livelli) di mq 173 composto da ingresso - soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni, con doppio ingresso ma privo di porte interne, censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 28 piano 3 Categ. A/3 Cl 2 Vani 7,00

**Sesto lotto prezzo base Euro 27.400,00**

- Autorimessa, con ingresso dal cortile esterno e da una scala interna al fabbricato, sita al piano seminterrato, composto da un unico locale di mq 49, incompleto, censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 13 piano S1 Categ. C/2 Cl 5;
- Autorimessa, con ingresso dal cortile esterno e da una scala interna al fabbricato, sita al piano seminterrato, composto da un unico locale di mq 48, incompleto, censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 14 piano S1 Categ. C/2 Cl 5.
- Autorimessa, con ingresso dal cortile esterno e da una scala interna al fabbricato, sita al piano seminterrato, composto da un unico locale di mq 40, incompleto censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 15 piano S1 Categ. C/2 Cl 5.

Tutti i tre locali sono occupati da terzi "sine titolo"

**Settimo lotto prezzo base Euro 108.000,00**

Appezamento di Terreno edificabile confinante col suddetto fabbricato e riportato in Catasto Terreni al foglio 25, particelle 161 are 5,70, 129 seminativo di 3<sup>a</sup> are 2,50, e 165 seminativo di 3<sup>a</sup> are 2,60, ricade nella zona omogenea "RBTT" Compl. Rada a Carattere Turistico-completamento. Nella Variante del P.R.G del Comune di Spezzano della Sila; adottato: sottozona "B5" Edificata di integrazione e di completamento. Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica Prot. 7489 del 28/09/2000  
Cosenza li 14/03/2007

Il C. T. U.  
(Ing. Mario Guzzo)



*Mario Guzzo*



TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

il Cancelliere  
Dott. Giovanni DE STEFANO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
(d.ssa Nicoletta CURCI)

Proc. N° 278/97 R.E. B.N.L. S.P.A. C/

Ulteriore Integrazione  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ANTEFATTI

Con propria ordinanza, emessa in data 04.11.2002 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci nominava esperto stimatore (C.T.U.) lo scrivente Ing. Mario Guzzo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili consistono:

- Porzioni di un fabbricato urbano ed isolato con strutture di c.a. a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sito nella frazione di **CAMIGLIATELLO SILANO** del comune di SPEZZANO della SILA, via Forgitelle 40 A. e distinto nel N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 25, particella 160 - L'intero fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n° 16 del 7 luglio 1988, e successive concessioni edilizie in variante n° 28 del 11 aprile 1991 e n° 41 del 26 ottobre 1995 a cui ha fatto seguito certificato di abitabilità emesso in data 25 gennaio 1995 prot. N°2;
- Terreni edificabili adiacenti al suddetto fabbricato e riportati in Catasto Terreni al foglio 25, particelle 161, 129 e 165, siti nella zona "RBT" Comp. Rada a Carattere Turistico-completamento. Nella Variante del P.R.G. adottato: sottozona "B5"Edificata di integrazione e di completamento.

**Primo lotto prezzo base Euro 231.500,00:**

Composto da

- un Locale ad uso commerciale al piano terra per una superficie lorda di mq 186 circa, censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 1 piano T Categ. C/2 Cl 1;
- da un circostante portico di mq 70

**Secondo lotto prezzo base Euro 34.100,00**

- Appartamento per civile abitazione al piano 2 interno 5 tipo mansarda, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, mq 67 e censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 6 piano 2 Categ. A/3 Cl 2 Vani 3;
- locale di deposito al piano seminterrato di mq 6, non completo e censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 25 piano S1 Categ. C/2 Cl 5. L'immobile risulta libero.

**Terzo lotto prezzo base Euro 51.000,00:**

- Appartamento per civile abitazione al piano 3 interno 11 mq 84, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 11 piano 3 Categ. A/3 Cl 2 Vani 3,5;
- locale di deposito al piano seminterrato di mq 6, incompleto, censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 26 piano S1 Categ. C/2 Cl 5. L'immobile risulta libero.

*De Stéfano*  
**PRO. E. N. C.**  
PROCEDURE ESECUTIVE TRA INCLINATI  
DISTRETTO DI COSENZA  
Via Sicilia c/o Tribunale Ordinario di Cosenza  
Tel./Fax 0984 378479 - P.IVA-0281120787

**Quarto lotto prezzo base Euro 48.000,00:**

- Appartamento per civile abitazione al piano 1, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un balcone - interno 1 mq 75 censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 24 piano 3 Categ. A/3 Cl 2 Vani 4; Appartamento dato in locazione dal curatore fallimentare.
- locale di deposito al piano seminterrato di mq 15, incompleto e censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 16 piano S1 Categ. C/2 Cl 5.

**Quinto lotto prezzo base Euro 103.800,00:**

- Appartamento per civile abitazione al piano 2 ed al piano 3 (si sviluppa su due livelli) di mq 173 composto da ingresso - soggiorno cucina, tre camere da letto e due bagni, con doppio ingresso ma privo di porte interne, censita al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 28 piano 3 Categ. A/3 Cl 2 Vani 7,00

**Sesto lotto prezzo base Euro 27.400,00**

- Autorimessa, con ingresso dal cortile esterno e da una scala interna al fabbricato, sita al piano seminterrato, composto da un unico locale di mq 49, incompleto e censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 13 piano S1 Categ. C/2 Cl 5;
- Autorimessa, con ingresso dal cortile esterno e da una scala interna al fabbricato, sita al piano seminterrato, composto da un unico locale di mq 48, incompleto e censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 14 piano S1 Categ. C/2 Cl 5.
- Autorimessa, con ingresso dal cortile esterno e da una scala interna al fabbricato, sita al piano seminterrato, composto da un unico locale di mq 40, incompleto e censito al N.C.E.U. foglio 25 part. 160 sub 15 piano S1 Categ. C/2 Cl 5

Tutti i tre locali sono occupati da terzi " sine titulo"

**Settimo lotto prezzo base Euro 108.000,00**

Appezamento di Terreno edificabile confinante col suddetto fabbricato e riportato in Catasto Terreni al foglio 25, particelle 161 are 5.70, 129 seminativo di 3<sup>o</sup> are 2.50, e 165 seminativo di 3<sup>o</sup> are 2.60, ricade nella zona omogenea "RBTT" Compl. Rada a Carattere Turistico-completamento. Nella Variante del P.R.G del Comune di Spezzano della Sila; adottato: sottozona "B5"Edificata di integrazione e di completamento. Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica Prot. 7489 del 28/09/2000

Cosenza li 24/04/2008

Il C. T. U.  
(Ing. Mario Guzzo)

*Mario Guzzo*