

TRIBUNALE	SEZIONE	
Castrovillari	Civile Esec. Immobiliare	
Data	Protocollo	Numero
10/02/2020		125/2019

STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

Oggetto: Incarico Peritale ai sensi dell'art. 569, co. 1 c.p.c.

CORIGLIANO-ROSSANO (A.U. ROSSANO), 27/07/2021

Il Tecnico
(Architetto Luglietto Arturo)

Firmato digitalmente da: LUGLIETTO ARTURO
Motivo: CTU 125/2019
Data: 27/07/2021 19:12:58



Architetto Studio di Architettura - Via Domenico Maglione - 87064 CORIGLIANO-ROSSANO (A.U. ROSSANO) (CS)
Partita IVA: 02351810789 - Codice fiscale: LGL RTR 69M04 G795C
Telefono: 0983/516299 - Fax: 0983/516299 - Cellulare: 3207930428 - E-Mail: arch.arturoluglietto@gmail.com

DATI GENERALI**Committente**

COMMITTENTE : **G.E. Dr. PAONE ALESSANDRO**
TITOLO : **G.E. Dr.**
COGNOME : **PAONE**
NOME : **ALESSANDRO**
CITTA' : **CASTROVILLARI**
PROVINCIA : **CS**
CAP : **87012**
INDIRIZZO : **via Francesco Muraca**
TELEFONO : **0981/486711**

Tecnico

RAGIONE SOCIALE : **Studio di Architettura**
TITOLO : **Architetto**
COGNOME : **Luglietto**
NOME : **Arturo**
SESSO : **M**
Nato a : **POLLENA TROCCHIA**
PROVINCIA : **NA**
CAP : **80040**
Nato il : **04/08/1969**
CODICE FISCALE : **LGL RTR 69M04 G795C**
Residente a : **CORIGLIANO-ROSSANO (A.U. ROSSANO)**
Provincia : **CS**
CAP : **87064**
In : **Via Domenico Maglione, 5**
Con Domicilio/Studio : **87064 - CORIGLIANO-ROSSANO (A.U. ROSSANO) (CS)**
In : **Via Domenico Maglione, 5**
P.IVA : **02351810789**
TELEFONO : **0983/516299**
CELLULARE : **3207930428**
FAX : **0983/516299**
E-Mail : **arch.arturoluglietto@gmail.com**

RELAZIONE

Beni in: Amendolara Marina e Amendolara Paese prov. di (CS)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella seguente Località:

COMUNE DI AMENDOLARA (CS) -

Amendolara Marina C/da Ruvolosa snc e Amendolara Paese via Tripoli [REDACTED]

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Le aree dove ricadono gli immobili, oggetto di Stima, risultano essere dislocate in due zone distinte orograficamente e cioè: gli immobili [REDACTED] del foglio di [REDACTED] di proprietà dei [REDACTED] ricadono entrambi nel centro città di Amendolara. L'immobile individuato catastalmente con il [REDACTED] del foglio di [REDACTED] part.lla [REDACTED] di proprietà esclusiva [REDACTED] oggetto di causa, ricade invece in zona Amendolara Marina c/DA Ruvolosa snc.

I sopra elencati cespiti, relativi alla procedura esecutiva n. 125/2019, sono individuati nel vigente strumento urbanistico del "P.R.G." del Comune di Amendolara (CS) come segue:

- 1- Z.T.O. "**B3 MARINA**" per l'immobile individuato al [REDACTED]
- 2- Z.T.O. "**B1 CAPOLUOGO**" rione timpone via Tripoli n. [REDACTED] per gli immobili individuati al fg [REDACTED]

1.2 DATI ZONA

Tipologia: DI ESPANSIONE

Caratteristiche: PANORAMICA

Area Urbanistica: RESIDENZIALE

Traffico: LOCALE

Parcheggi: LIBERO

1.3 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe: COMMERCIALE

Importanti centri: Zona marina turistico balneare

Attrazioni paesaggistiche: Nelle immediate vicinanze si possono raggiungere le montagne del Pollino.

Attrazioni storiche: Monumenti e cattedrali storiche di epoca romanica e bizantina

Servizi tecnologici: Rete Idrica comunale, Rete fognante e Telefonica.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari: Gli immobili sono regolarmente allacciati alla rete fognaria comunale e alla rete idrica comunale.

1.4 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi:

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
LOCALITA' BALNEARE	ECCELLENTE
MUNICIPIO	OTTIMO
UFFICIO POSTALE	OTTIMO
SUPERMERCATO	BUONO
AZIENDA SANITARIA	BUONO

1.5 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti:

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
STRADA STATALE 106	0,5 KM
AUTOSTRADA DEL MEDITERRANEO EX A3 S/RC	50 KM

1.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località:

Vedi FOTO - 001 - Ortofoto con individuazione dell'immobile
oggetto di causa

Vedi FOTO - 002 - Ortofoto con individuazione dell'immobile

Vedi FOTO - 003 - Foglio di mappa catastale dell'immobile

Vedi FOTO - 004 - Foglio di mappa catastale dell'immobile

1.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località:

Vedi ALLEGATO - 001 - CSG - ALLEGATO DESCRITTIVO DI STIMA

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono dislocati nel complesso seguente:

Amendolara Marina - c/da Ruvolosa snc:

- [REDACTED]

Amendolara Paese - via Tripoli

- [REDACTED]

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove ricadono gli immobili di proprietà dei [REDACTED] si ritiene necessario procedere ad una opportuna e dettagliata descrizione facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Dati Catastali

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà della [REDACTED]

1) N.C.E.U. - Comune di Amendolara (CS), via Campania s.n.c. (c/da Ruvolosa), trattasi di una villetta a schiera duplex posta al Piano Terra (Rialzato) e Piano Seminterrato con vista Sud Est e Nord Ovest (prospiciente su via Campania); immobile contraddistinto [REDACTED]

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare [REDACTED]

1) N.C.E.U. - Comune di Amendolara (CS), via Tripoli [REDACTED] trattasi di un appartamento facente parte di un edificio di maggiore consistenza su due livelli (P.T. e P.P.) con vista Sud-Ovest, contraddistinto al [REDACTED] del comune di Amendolara [REDACTED] Cat. A/4 Cl. 3 Consistenza 5 vani e Rendita Catastale [REDACTED] e, inoltre, di un locale magazzino contraddistinto al [REDACTED] del Comune di Amendolara [REDACTED] Cat. C/2 cl. U (Magazzino Deposito).

2.2 NOTE SULLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL COMPLESSO

La valutazione immobiliare tramite Procedura Esecutiva n. 125/2019, dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] sarà riferita alla effettiva porzione di proprietà catastale di appartenenza.

2.3 STATO DI POSSESSO

La villetta individuata al foglio di [REDACTED] risulta essere occupata [REDACTED]

2.4 NOTE SULLA DISPONIBILITÀ**2.5 PRATICHE EDILIZIE**

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima:

Immobile sito in C/da Ruvolosa [REDACTED]

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
P.D.C.	[REDACTED]
Tipo	Descrizione
PERMESSO DI COSTRUIRE	[REDACTED]

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
P.D.C. IN VARIANTE	[REDACTED]
Tipo	Descrizione
VARIANTE AL P.D.C. [REDACTED]	[REDACTED]

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
DEPOSITO GENIO CIVILE DI COSENZA	[REDACTED]
Tipo	Descrizione
CERTIFICATO DI COLLAUDO	[REDACTED]

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
AUTOR. PAESISTICA	[REDACTED]
Tipo	Descrizione
AUTORIZZAZIONE PAESISTICA	[REDACTED]

2.6 PASSAGGI DI PROPRIETA'

I beni oggetto di stima hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

Immobile sito in C/da Ruvolosa, [REDACTED]

DATI PASSAGGIO DI PROPRIETA'					
Ragione Sociale				Partita IVA	
VENDITA SOGGETTA AD IVA					
Titolo		Cognome		Nome	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
Sesso	Nato il	Cap	Città		Prov
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	AMENDOLARA		CS
Dal		al		in forza di	
10-Ott-2008		[REDACTED]		ATTO DI COMPRAVENDITA	
Note					
[REDACTED]					

DETTAGLI SUL PASSAGGIO			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
COMPRAVENDITA			
Stipula			
[REDACTED]			

2.7 ONERI E VINCOLI GIURIDICI**2.7.1 IPOTECHE**

I beni oggetto di stima sono vincolati dalle seguenti ipoteche:

L'ipoteca volontaria [REDACTED]

2.7.2 TRASCRIZIONI

I beni oggetto di stima sono vincolati dalle seguenti trascrizioni:

DETTAGLI SULLA TRASCRIZIONE			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
Atto di Pignoramento Immobiliare			
Relata di Notifica			
[REDACTED]			

2.7.3 CONFORMITA'

DATI CONFORMITA'	
Tipo	Note
ABITAZIONE	[REDACTED]
Irregolarità	Regolarizzazioni

2.8 SPESE DELIBERATE

SPESE DA SOSTENERE		
Descrizione		Valore
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	0.00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della stima	€	0.00
Cancellazione delle Ipoteche	€	500.00
Completamento Pratica Edilizia Per S.C.A. in quanto mancante agli atti degli archivi comunali	€	3'000.00
Totale	€	3'500.00

2.9 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO**2.9.1 FONTI DI INFORMAZIONE**

Sono state acquisite le seguenti informazioni:
 dal Catasto: Agenzia del Territorio di Cosenza
 dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari : Cosenza
 dagli Uffici Tecnici: Comune di Amendolara

2.9.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE "O.M.I."

Per la quotazione immobiliare, si farà riferimento in primis ai contenuti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e, per comparazione, anche del Borsino del Mercato Immobiliare della provincia di Cosenza.

2.9.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONI

Di seguito sono riportate ulteriori notizie riguardanti i beni oggetto di stima:
 Il più probabile prezzo di mercato ricavato dalla vendita immobiliare in zona con informazione sul prezzo della domanda e dell'offerta.

2.10 FOTO

Sono disponibili le seguenti planimetrie con indicazione dei punti di fuoco e delle relative foto del Complesso Immobiliare oggetto di causa:

Vedi FOTO - 005 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in C/da Ruvolosa PIANO TERRA (Rialzato);

Vedi FOTO - 006 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in C/da Ruvolosa PIANO RIALZATO;

Vedi FOTO - 007 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in Via Tripoli [REDACTED] Piano Terra e Piano Primo [REDACTED];

Vedi FOTO - 008 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in Via Tripoli PIANO Seminterrato Magazzino [REDACTED]

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto di stima sono ubicati in:

Amendolara Marina e Amendolara Paese - [REDACTED]

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE - Principale - [REDACTED]

PREMESSA

L'immobile individuato come [REDACTED] con tipologia duplex a schiera, è censito nel N.C.E.U. al foglio di [REDACTED] del Comune di Amendolara (CS) [REDACTED] Piano Terra (Rialzato) e piano semi interrato, [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui sopra, è una villetta ad uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare realizzato in virtù di una lottizzazione approvata dal Comune di Amendolara [REDACTED]

È stato edificato con regolare Permesso di Costruire [REDACTED] successiva variante [REDACTED] dal comune di Amendolara.

La superficie lorda del Piano Terra (rialzato), è di **Mq 88,00** più **Mq 30,75** di balcone (comprensiva dello spessore dei muri perimetrali); la superficie lorda del piano seminterrato (deposito – taverna), è di **Mq 109,60** per un totale di **Mq 228,35**, più **Mq 30,00** di corte esclusiva esterna.

Allo stato attuale, l'appartamento posto al piano rialzato è composto da N. 4 vani più un bagno, il disimpegno (corridoio) e una cucina con angolo cottura. Al piano seminterrato (tavernetta), invece, è stato realizzato un ampio Open-Space d'ingresso, un bagno, uno studiolo, un ripostiglio e una stanza multi uso, a servizio dell'appartamento posto al piano primo e comunicante con lo stesso tramite una scala a chiocciola in legno.

STATO DI FATTO

Dopo minuzioso rilievo dello stato di fatto, dal confronto delle planimetrie catastali e dalle visure catastali fatte all'Agenzia del Territorio, risultano lievi variazioni di misurazione. Inoltre, dal confronto fatto con il progetto depositato al comune, la C.E. rilasciata, e dalle planimetrie catastali, risultano delle piccole difformità non rilevabili ai fini urbanistici che consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni per il primo piano, e la diversa distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato che da box all'attualità risulta utilizzato come taverna pertinenziale al piano terra (rialzato). Si fa presente che tali discordanze, per come testimoniano le schede catastali allegate alla presente, sono sicuramente sanabili ai sensi del D.P.R. 380 ART. 3 let. d.

3.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima allo stato attuale [REDACTED]

3.3 DATI CATASTALI**3.3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE**

Descrizione fabbricato: L'immobile è stato edificato con regolare autorizzazione comunale [REDACTED] rilasciate dal Comune di Amendolara.

3.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : Gli interni dell'appartamento, hanno le seguenti rifiniture:

- Pavimenti in gres porcellanato di vario colore e dimensioni al P.T. e parquet prefinito al P.P.;
 - Rivestimenti bagno in ceramica monocottura e gres porcellanato di vario colore e dimensioni;
 - Porte interne in legno tamburato con ferramenta in ottone;
 - Infissi esterni con persiane alluminio col. marrone e infissi in pvc col bianco con vetro camera.
 - Pezzi igienici dei bagni in ceramica vetrificata di colore bianco;
 - Rubinetterie in acciaio cromato;
 - L'impianto elettrico risulta essere in buono stato con apparecchiature della serie Ticino;
- Gli elementi radianti a parete (termosifoni) sono alluminio tubolari di colore bianco funzionanti con caldaia autonoma Marca Ferroli;

E' stato edificato nel 2006 ed è composto da numero due piani di cui n. 1 piano fuori terra (rialzato) e n. 1 piano seminterrato avente un coefficiente di centralità pari a: 100

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
AMENDOLARA					A263	CS	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
c/da Ruvolosa				snc					
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/3	[REDACTED]	228.35
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
7	[REDACTED]		2	1	1	100	515.17	59'502.13	

3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

P.R.G. approvato in forza della delibera : N.51 del 28/12/2005 relativamente alla Zona : B3 Marina

3.5 NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Iff = 1.50 mc/mq;

Hmax = 7.50 mt;

Dc (distacco dai confini liberi) = 5.00 ml

Df (distacchi dagli edifici) = 10.00 ml.

Ds (distacchi dai fili stradali) = 3.00 ml.

3.6 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE (Piano Rialzato)	109.60	1.00	109.60
Balconi (Piano Rialzato)	30.75	1.00	30.75
Tavernetta e deposito seminterrato	88.00	0.60	52.80
Corte esclusiva (giardino) del seminterrato	30.00	0.60	18.00
TOTALI	258.35		211.15

3.7 VALUTAZIONE DEL BENE

3.7.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI e Borsino del Mercato Immobiliare della provincia di Cosenza

3.7.2 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Il più probabile prezzo di mercato ricavato dalla vendita immobiliare in zona con informazione sul prezzo della domanda e dell'offerta.

3.8 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile (vedi plan. Punti di fuoco n. 05 e 06):

- Vedi :FOTO - 007 - ESTERNO LATO SUD FOTO N.1
- Vedi :FOTO - 008 - ESTERNO LATO SUD FOTO N.2
- Vedi :FOTO - 009 - ESTERNO LATO SUD FOTO N.3
- Vedi :FOTO - 010 - ESTERNO LATO SUD FOTO N.4
- Vedi :FOTO - 011 - ESTERNO LATO SUD FOTO N.5
- Vedi :FOTO - 012 - ESTERNO LATO SUD FOTO N.6
- Vedi :FOTO - 013 - INGRESSO TAVERNA SEMINTERRATO FOTO N. 7
- Vedi :FOTO - 014 - RIPOSTIGLIO TAVERNA SEMINTERRATO FOTO N.8
- Vedi :FOTO - 015 - CORRIDOIO TAVERNA SEMINT. FOTO N.9
- Vedi :FOTO - 016 - CUCINA TAVERNA FOTO N.10
- Vedi :FOTO - 017 - BAGNO TAVERNA FOTO N.11
- Vedi :FOTO - 018 - STUDIOLO TAVERNA FOTO N.12
- Vedi :FOTO - 019 - STUDIOLO TAVERNA FOTO N.13
- Vedi :FOTO - 020 - DISIMPEGNO TAVERNA FOTO N.14
- Vedi :FOTO - 021 - STANZA RIPOST. TAVERNA FOTO N.15
- Vedi :FOTO - 022 - TAVERNA SEMINTERR. FOTO N.16
- Vedi :FOTO - 023 - INGRESSO TAVERNA SEMINT. FOTO N.17
- Vedi :FOTO - 024 - BALCONE LATO NORD FOTO N.18
- Vedi :FOTO - 025 - BALCONE LATO NORD FOTO N.19
- Vedi :FOTO - 026 - LETTO MATR. FOTO N.20
- Vedi :FOTO - 027 - BAGNO PIANO PRIMO FOTO N.21
- Vedi :FOTO - 028 - BAGNO PIANO PRIMO FOTO N.22
- Vedi :FOTO - 029 - CUCINA PRIMO PIANO FOTO N.23
- Vedi :FOTO - 030 - SOGGIORNO P.P. FOTO N.24
- Vedi :FOTO - 031 - SOGGIORNO P.P. FOTO N.25

<p>di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:190.96</p> <p>Stato conservativo del bene :OTTIMO</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :710.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'000.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.20</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.15</p> <p>Valore Unitario €/m² :753.50</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:754.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:143'983.84</p>		
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Borsino del Mercato Immobiliare"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:190.96</p> <p>Stato conservativo del bene :OTTIMO</p> <p>Valore minimo (m²) :531.00</p> <p>Valore massimo (m²) :780.00</p> <p>Tipologia Edilizia :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.20</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.15</p> <p>Valore Unitario €/m² :568.35</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m² :568.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:108'465.28</p>	€	568.00
Valore Medio	€	757.33

4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ESPOSIZIONE PREVALENTE - NORD	BUONO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	DISCRETO	100	0.90	0.9
RISCALDAMENTO - AUTONOMO	DISCRETO	100	0.90	0.9
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	OTTIMO	100	1.10	1.1
			Totale	0.891

4.4 STIMA IMMOBILE

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è stato possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni similari che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, la stima viene effettuata attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili similari, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari del posto e presso gli operatori del settore, avvalendosi anche della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare e della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta anche di alcuni coefficienti correttivi.

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all'allegato C).

4.4.1 NOTE AL PROCEDIMENTO DI STIMA

Note: Il valore è riferito [REDACTED] della villetta oggetto di stima immobiliare di proprietà [REDACTED]

4.4.2 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	211.15
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	757.33
Coefficiente Correttivo Finale :		0.891
[757.33 * 0.891] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	674.78
[211.15 * 674.78] = Valore Stima :	€	142'479.80
Totale Spese Deliberate :	€	3'500.00
[3'500.00 + 0.00] = Totale Decrementi :	€	3'500.00
[3'500.00 / 211.15] = Incidenza Decrementi :	(€ / m ²)	16.58
VALORE TOTALE DEL BENE IMMOBILE :	€	138'979.80

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (TERZI ESECUTATI)

I beni oggetto di stima sono ubicati in:
Amendolara Paese, via Tripoli, [REDACTED]

5.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE [REDACTED]

PREMESSA

Il cespite oggetto di stima, cat. A/4, è censito nel [REDACTED]
Comune di Amendolara (CS) [REDACTED] Piano Terra e Piano Primo, di
[REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, è un appartamento unifamiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, facente parte di un edificio di maggiore consistenza con tipologia costruttiva economica realizzato negli anni sessanta su doppio livello (P.T. e P.P. con copertura a terrazzo praticabile e panoramico).

Il Piano Primo, non essendo stato autorizzato da regolare permesso edificatorio, è stato sanato ai sensi della legge 47/85 per [REDACTED]
[REDACTED] Comune di Amendolara (CS).

La superficie lorda dell'intero immobile oggetto di causa, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali, è di **Mq 62,40** più **Mq 7,95** di balconi e **Mq 35,50** di lastrico solare (Attico) per un totale di **Mq 105,85**.

Allo stato attuale, il cespite è composto da N. 2 vani al piano terra (soggiorno e cucina) e N. 2 vani al Primo Piano (due camere da letto) più un piccolo W.C. con vano scala di comunicazione tra piano terra, primo piano e attico praticabile.

Per raggiungere l'immobile oggetto di stima, dal centro urbano del paese di Amendolara, da via Armando Diaz, si raggiunge via Tripoli dove è collocato il cespite individuato [REDACTED]
[REDACTED]

STATO DI FATTO

Dopo un minuzioso rilievo dello stato di fatto, dal confronto delle planimetrie catastali e dalle visure catastali fatte all'Agenzia del Territorio, risultano lievi variazioni di misurazioni.

5.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE [REDACTED]

5.3 DATI CATASTALI

5.3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE [REDACTED]

5.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile:

PIANO TERRA = MQ	29.30
PIANO PRIMO = MQ	33.10
PIANO ATTICO = MQ	35.50
TOTALE MQ	105.85

5.6 VALUTAZIONE DEL BENE

5.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI e Borsino del Mercato Immobiliare della provincia di Cosenza

5.6.2 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Il più probabile prezzo di mercato ricavato dalla vendita immobiliare in zona con informazione sul prezzo della domanda e dell'offerta.

5.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobiliare:

- Vedi :FOTO - 044 - Ingresso Princ Foto N.1
- Vedi :FOTO - 045 - Ingresso Princ Foto N.2
- Vedi :FOTO - 046 - vano scala foto n. 3
- Vedi :FOTO - 047 - vano scala foto n. 4
- Vedi :FOTO - 048 - cucina foto n. 5
- Vedi :FOTO - 049 - soggiorno foto n. 6
- Vedi :FOTO - 050 - scala foto n. 7
- Vedi :FOTO - 051 - soggiorno foto n. 8
- Vedi :FOTO - 052 - scala foto n. 9
- Vedi :FOTO - 053 - letto piccolo foto n. 10
- Vedi :FOTO - 054 - letto matrimoniale foto n. 11
- Vedi :FOTO - 055 - scala foto n. 12
- Vedi :FOTO - 056 - scala foto n. 13
- Vedi :FOTO - 057 - letto matrimoniale foto n. 14
- Vedi :FOTO - 058 - W.C. foto n. 15
- Vedi :FOTO - 059 - scala foto n. 16
- Vedi :FOTO - 060 - Attico foto n. 17
- Vedi :FOTO - 061 - Attico foto n. 18
- Vedi :FOTO - 062 - Attico foto n. 19
- Vedi :FOTO - 063 - Attico (Deposito) foto n. 20
- Vedi :FOTO - 064 - Attico foto n. 21
- Vedi :FOTO - 065 - Attico foto n. 22
- Vedi :FOTO - 066 - Impianto elettrico foto n. 23

5.8 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobiliare:

Vedi ALLEGATO - 004 - [REDACTED]

Vedi ALLEGATO - 005 - [REDACTED]

6. CRITERI DI STIMA

6.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

La grandezza dell'immobile, divisione interna, stato d'uso delle opere di finitura, impianti tecnologici, ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino del Mercato Immobiliare, e dai vari riferimenti scaturiti dalla vendita del più probabile prezzo di mercato delle Agenzie Immobiliari del posto.

Prezzo Medio €/m²: 398.67

6.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Considerato che l'anno di realizzazione del fabbricato risale agli anni sessanta; che gli elementi costruttivi dell'interno immobile oggetto di stima presentano uno stato di discreta conservazione; che i materiali usati per le rifiniture interne sono di qualità discrete; si concorre alla Valutazione con riferimento al valore di mercato delle abitazioni similari in campo immobiliare relativamente alla zona di riferimento compreso tra € 400,00 e € 500,00 a mq, con una media di circa € 450,00 al mq di superficie lorda.	€	450.00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architetture, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:105.85</p> <p>Stato conservativo del bene :SCADENTE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :345.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :495.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.00</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.125</p> <p>Valore Unitario €/m² :363.75</p> <p>Coefficiente Correttivo :0.9524</p> <p>Valore normale unitario €/m²:346.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:36'624.10</p>	€	346.00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino del Mercato Immobiliare del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di</p>	€	400.00

<p>motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Borsino del Mercato Immobiliare"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:105.85</p> <p>Stato conservativo del bene :SCADENTE</p> <p>Valore minimo (m²) :410.00</p> <p>Valore massimo (m²) :490.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.00</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.125</p> <p>Valore Unitario €/m² :420.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :0.9524</p> <p>Valore normale unitario €/m²:400.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:42'340.00</p>		
Valore Medio	€	398.67

6.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
RISCALDAMENTO - SENZA RISCALDAMENTO	ASSENTE	100	0.40	0.4
			Totale	0.289

6.4 STIMA IMMOBILE

Va premesso che per la valutazione di stima di immobili datati di questo tipo, il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo dell'inizio delle operazioni peritali, ha cercato di recepire quante più notizie e dati possibili necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento. Attraverso indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari del posto e presso gli operatori del settore, avvalendosi anche della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta anche di alcuni coefficienti correttivi.

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le

indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all'allegato C).

6.4.1 NOTE AL PROCEDIMENTO DI STIMA

Note : Il valore è riferito alla [REDACTED] dell'appartamento oggetto di stima immobiliare [REDACTED].

6.4.2 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata :	m ²		88.47
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)		398.67
Coefficiente Correttivo Finale :			0.289
[398.67 * 0.289] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)		115.22
[88.47 * 115.22] = Valore Stima :	€		10'193.51

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA (Via Tripoli - [REDACTED])

Il bene oggetto di stima è:

Amendolara Paese - [REDACTED] - MAGAZZINO/DEPOSITO:
AMENDOLARA (CS) VIA TRIPOLI.

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

PREMESSA

L'immobile oggetto di Stima, con cat. Cat. C/2 (deposito/magazzino), è censito nel [REDACTED] del Comune di Amendolara (CS) [REDACTED].

Piano Seminterrato, [REDACTED].

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, è un Deposito/Magazzino facente parte di un edificio di maggiore consistenza con tipologia costruttiva di tipo economico realizzato negli anni QUARANTA al PIANO Seminterrato.

Quest'ultimo, vista la remota edificazione, non ha beneficiato di alcun permesso autorizzativo comunale edificatorio da parte del comune di Amendolara (CS).

La superficie lorda (comprensiva dello spessore dei muri perimetrali) dell'U.I.U. oggetto di stima, è di **Mq 32,00 (vedi Visura)**.

Allo stato attuale, l'immobile oggetto di stima, è composto da N. 1 vano deposito più un piccolo w.c. a servizio dello stesso con ingresso su via Tripoli.

STATO DI FATTO

Dopo un minuzioso rilievo dello stato di fatto, dal confronto delle planimetrie catastali e dalle visure catastali fatte all'Agenzia del Territorio, risultano lievi variazioni di misurazioni.

7.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

[REDACTED]

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

P.R.G. approvato in forza della delibera: N. 51 del 28/12/2005 relativamente alla Zona : B1 (Capoluogo)

7.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
DEPOSITO/MAGAZZINO	32.00	1.00	32.00
TOTALI	32.00		32.00

7.6 VALUTAZIONE DEL BENE

7.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI e Borsino del Mercato Immobiliare della provincia di Cosenza

7.6.2 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Il più probabile prezzo di mercato ricavato dalla vendita immobiliare in zona con informazione sul prezzo della domanda e dell'offerta.

7.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile:

- Vedi FOTO - 067 - Deposito Magazzino foto n. 24
- Vedi FOTO - 068 - Deposito Magazzino foto n. 25
- Vedi FOTO - 069 - Deposito Magazzino foto n. 26
- Vedi FOTO - 070 - Deposito Magazzino foto n. 27
- Vedi FOTO - 071 - Deposito Magazzino foto n. 28
- Vedi FOTO - 072 - Ingresso Deposito Magazzino foto n. 2

7.8 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

- Vedi ALLEGATO - 006 - Allegato n. 5 - Planimetria Catastale Sub n. 6
- Vedi ALLEGATO - 007 - Allegato n. 6 - Planimetria di Rilievo Stato Attuale

8. CRITERI DI STIMA

8.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo di stima si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame.

Ovviamente, oltre a una ricerca di mercato, il prezzo medio sarà basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino del Mercato Immobiliare, e dai vari riferimenti scaturiti dalla vendita del più probabile prezzo di mercato delle Agenzie Immobiliari del posto.

Prezzo Medio €/m²: 243.00**8.2 STIME DI CONFRONTO**

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Considerato che l'anno di realizzazione del fabbricato risale agli anni sessanta; che gli elementi costruttivi dell'interno immobile oggetto di stima presentano uno stato di discreta conservazione; che i materiali usati per le rifiniture interne sono di qualità discrete; si concorre alla Valutazione con riferimento al valore di mercato delle abitazioni similari in campo immobiliare relativamente alla zona di riferimento compreso tra € 200,00 e € 250,00 a mq, con una media di circa € 225,00 al mq di superficie lorda.	€	225.00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino del mercato immobiliare del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Borsino del Mercato Immobiliare"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:32.00</p> <p>Stato conservativo del bene :</p> <p>Valore minimo (m²) :245.00</p> <p>Valore massimo (m²) :308.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :C/2 - MAGAZZINI</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :1.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.00</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.25</p> <p>Valore Unitario €/m² :260.75</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:261.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:8'352.00</p>	€	261.00
Valore Medio	€	243.00

8.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SCARSA	100	0.75	0.75
RIFINITURA INTERNO - NON RIFINITA	PESSIMO	100	0.50	0.5
			Totale	0.375

<Amendola Marina - sito in AMENDOLARA (CS) - C/da Ruvolosa snc ->



<Amendola Paese - sito in AMENDOLARA (CS) - via Tripoli ->



FOTO - 005 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in C/da Ruvolosa PIANO TERRA

<Amendolara Marina - e Amendolara Paese
AMENDOLARA c/da Ruvolosa snc - e Via Tripoli



FOTO - 006 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in C/da Ruvolosa PIANO RIALZATO

<Amendolara Marina - e Amendolara Paese
AMENDOLARA c/da Ruvolosa snc - e Via Tripoli n

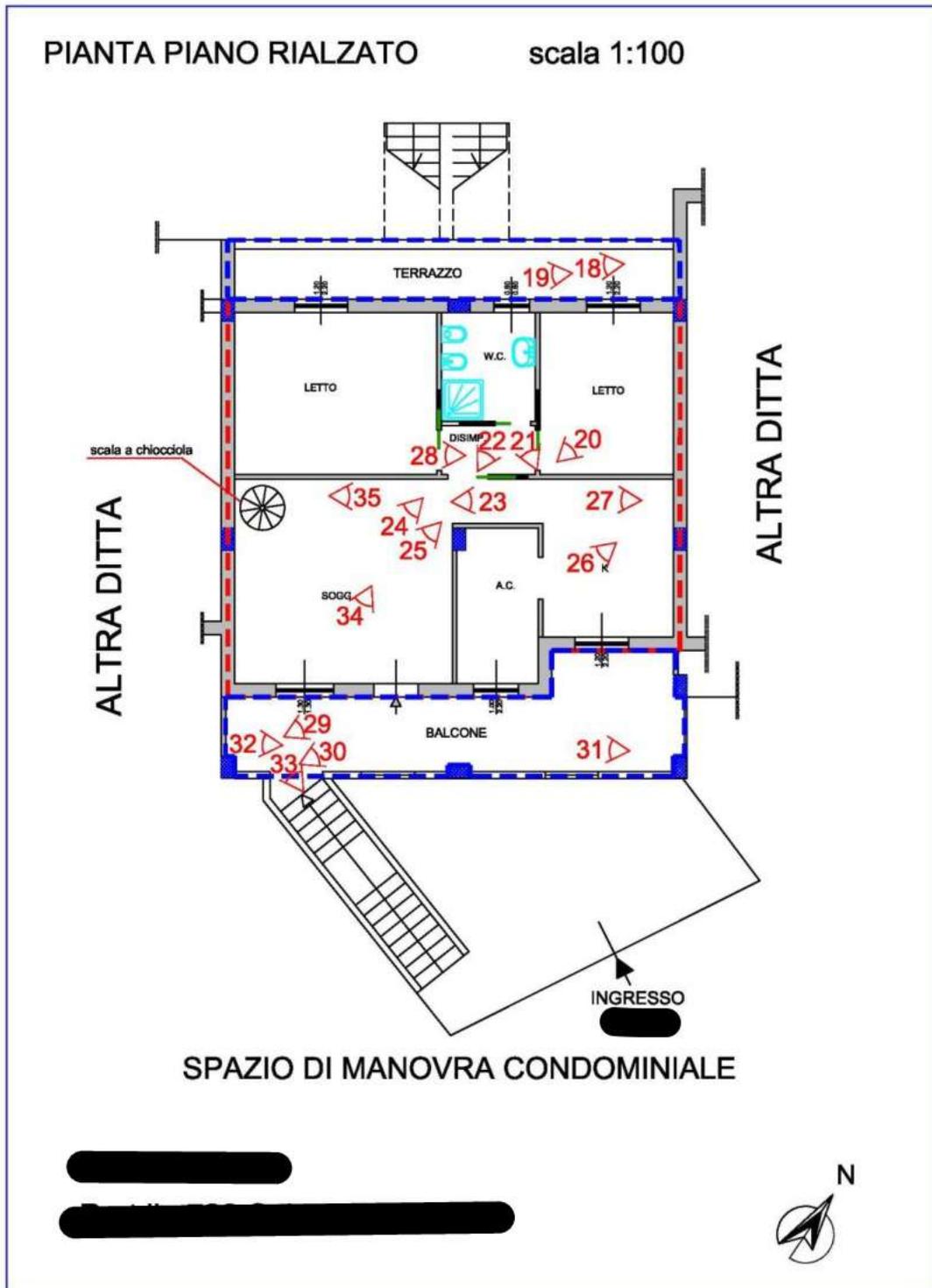


FOTO - 007 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in via Tripoli

<Amendolara Paese - Via Tripoli

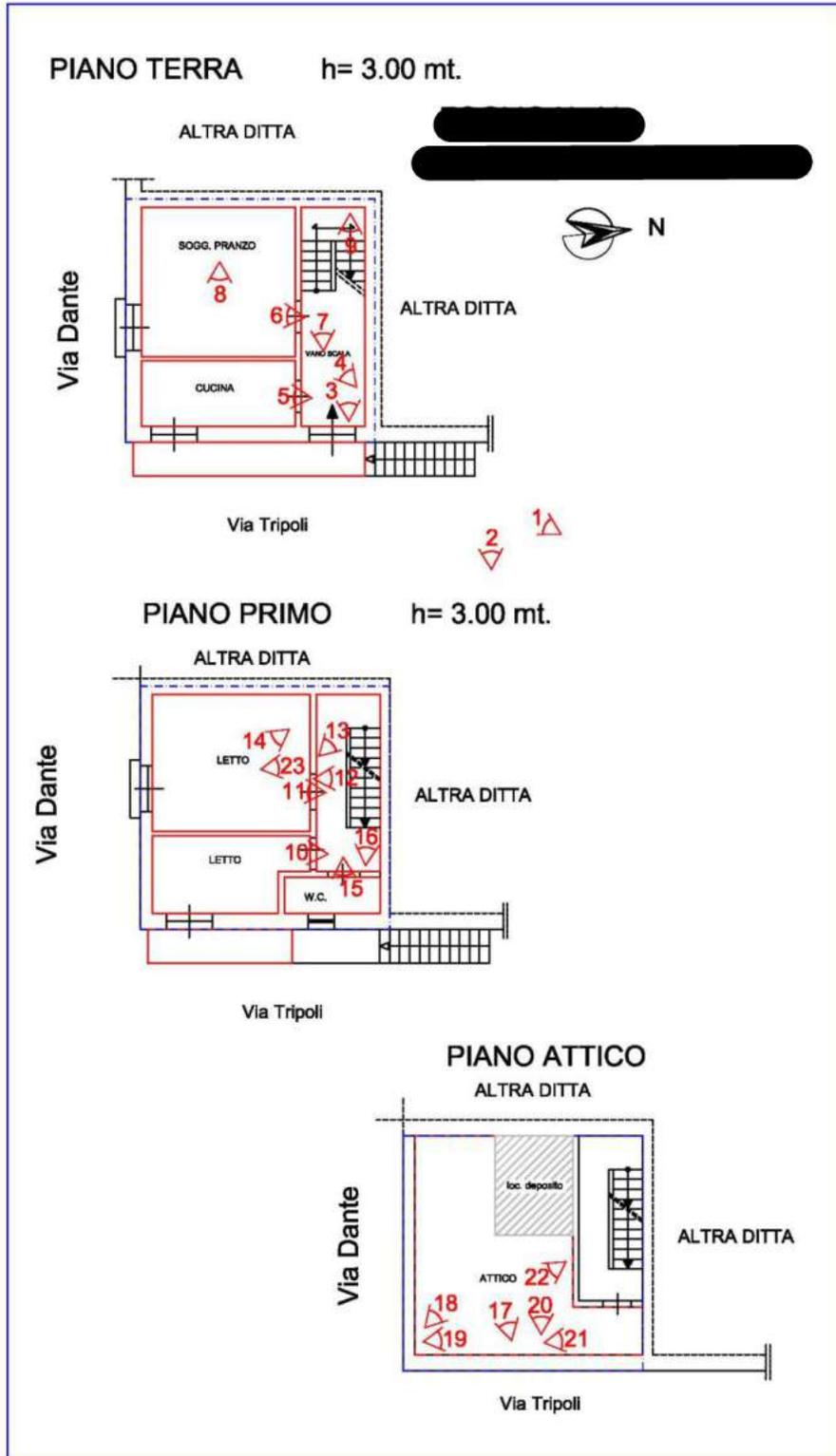
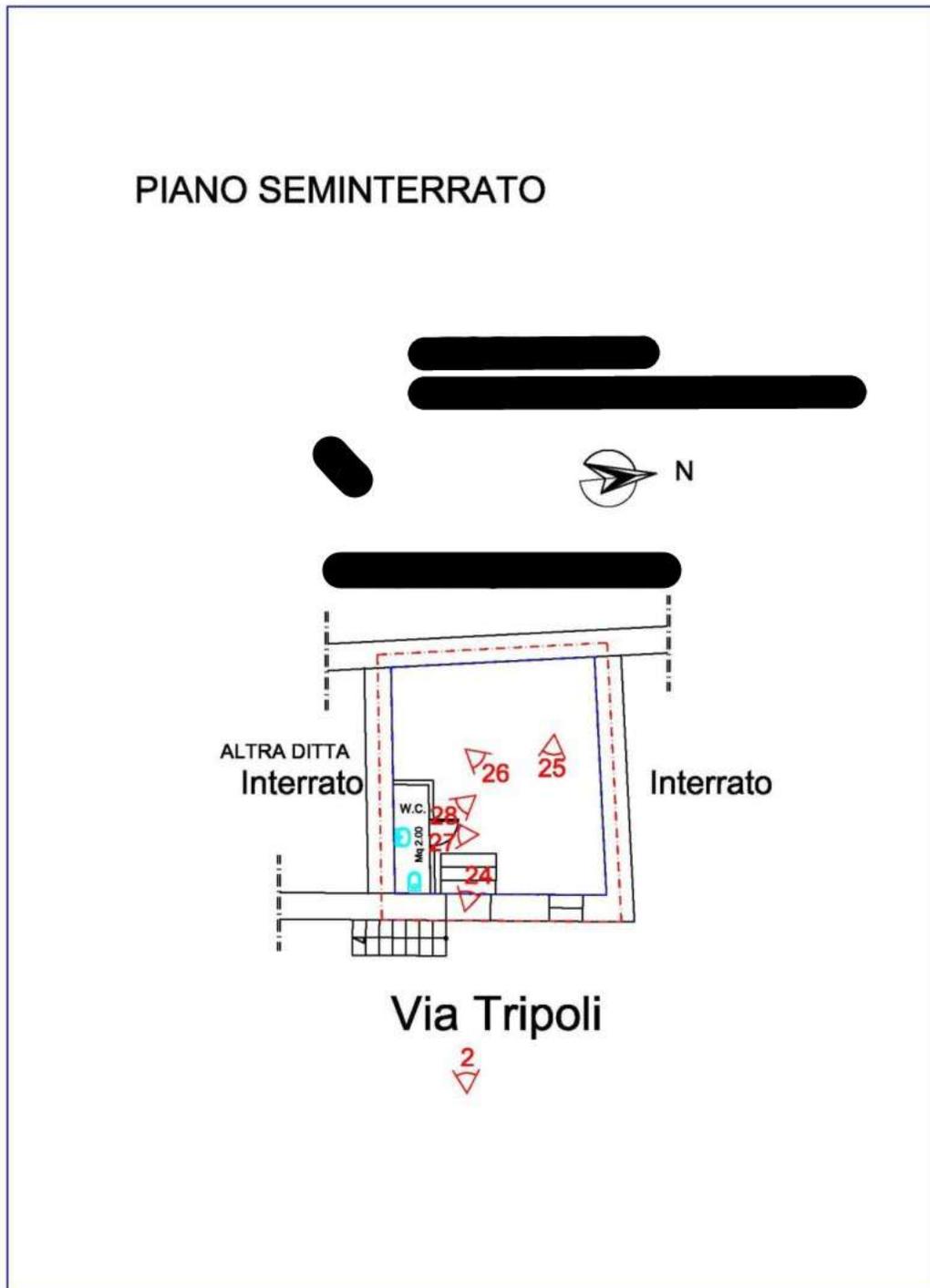


FOTO - 007 - Punti di Fuoco Fotografico dell'immobile in via Tripoli

<Amendolara Paese - AMENDOLARA - Via Tripoli >



IMMOBILE C/da Ruvolosa Amendolara Marina:

FOTO N.1 - ESTERNO LATO SUD

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.2 - ESTERNO LATO SUD

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

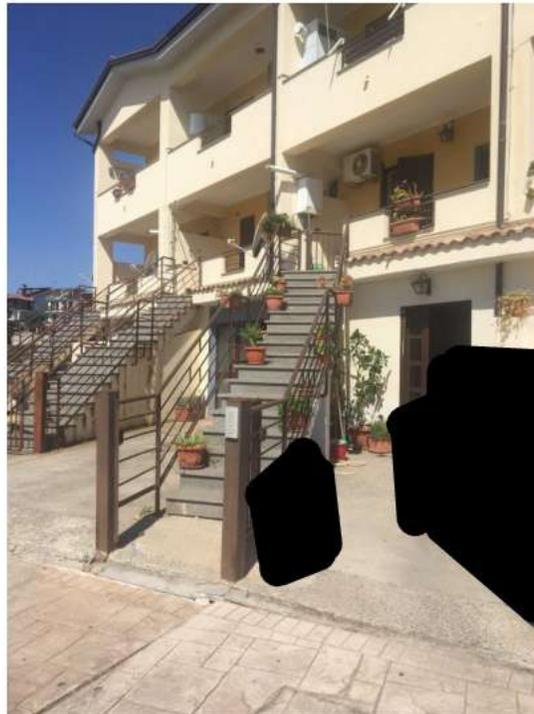


FOTO N. 3 - ESTERNO LATO SUD

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N. 4 - ESTERNO LATO SUD

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N. 5 - ESTERNO LATO SUD

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.6 - ESTERNO LATO SUD

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N. 7 - INGRESSO TAVERNA SEMINTERRATO

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.8 - RIPOSTIGLIO TAVERNA SEMINTERRATO

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO - 015 - CORRIDOIO TAVERNA SEMINT. FOTO N.9

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.10 - CUCINA TAVERNA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

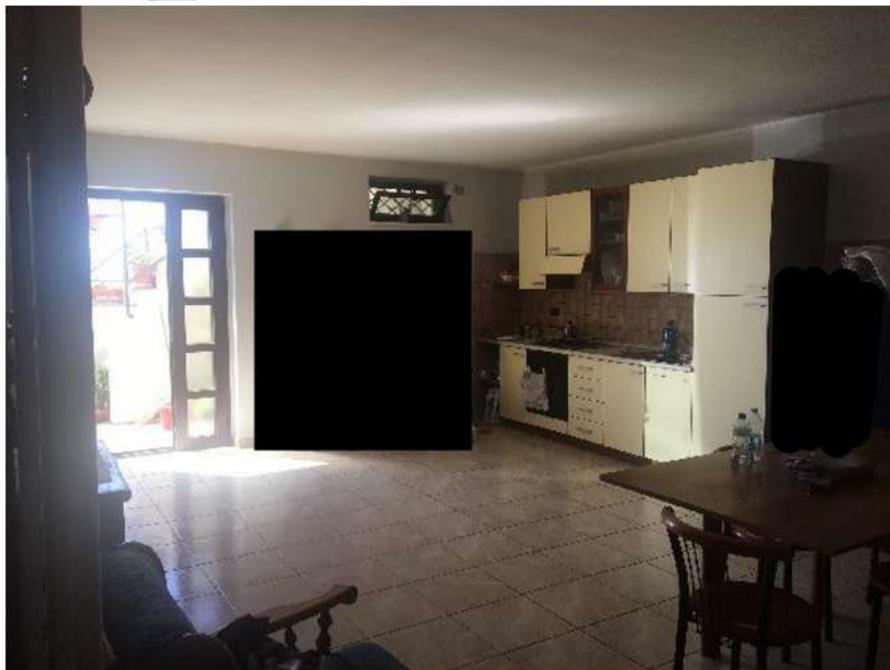


FOTO N.11 - BAGNO TAVERNA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.12 - STUDIOLO TAVERNA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.13 - STUDIO TAVERNA

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

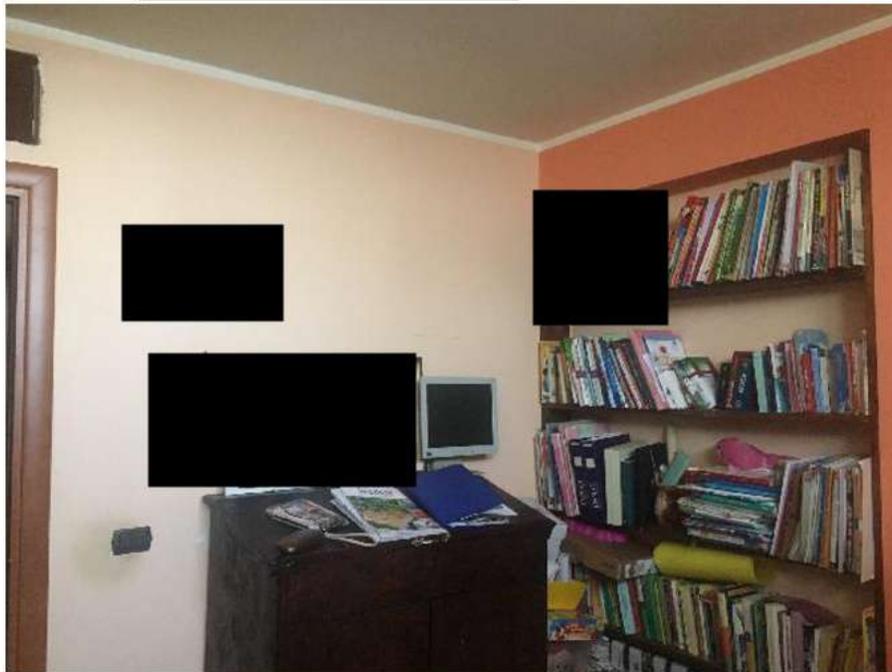


FOTO N.14 - DISIMPEGNO TAVERNA

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

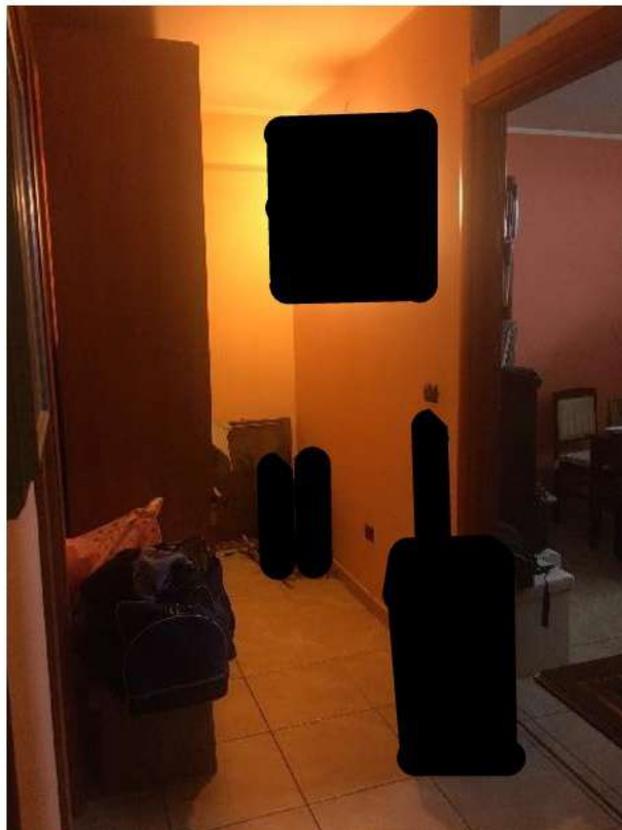


FOTO N.15 - STANZA RIP. TAVERNA

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

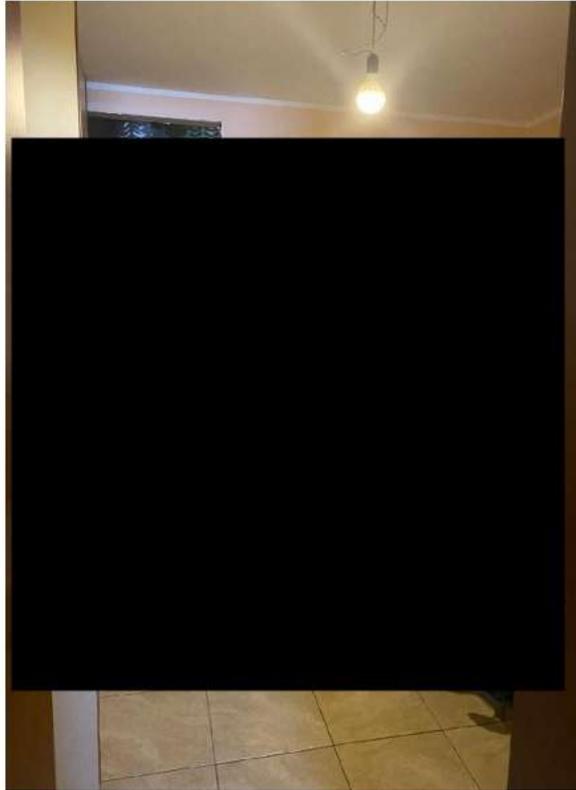


FOTO N.16 - TAVERNA SEMINTERRATO.

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

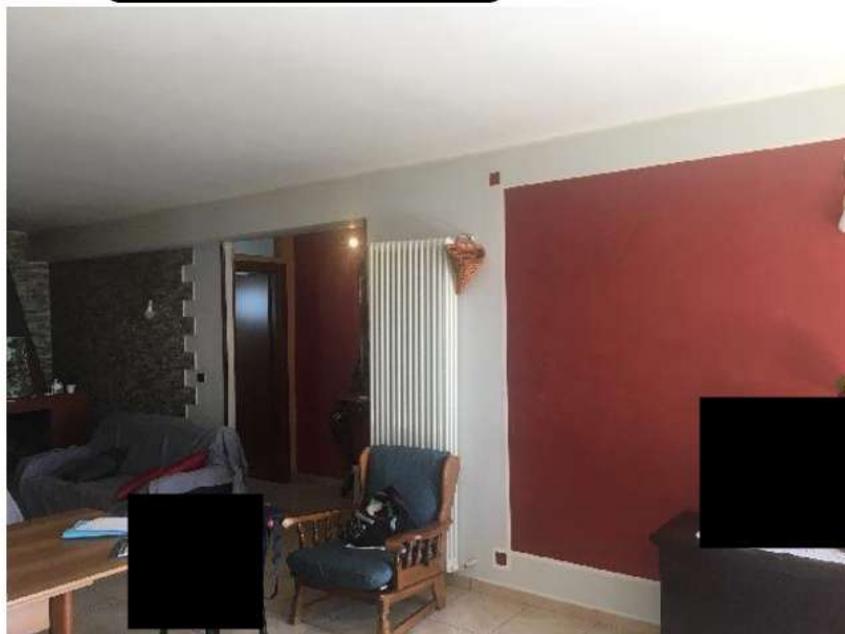


FOTO N.17 - INGRESSO TAVERNA SEMINT.

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO - 024 - BALCONE LATO NORD FOTO N.18

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.19 - BALCONE LATO NORD

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.20 - LETTO MATR.

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.21 - BAGNO PIANO PRIMO

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.22 - BAGNO PIANO PRIMO

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.23 - CUCINA PRIMO PIANO

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.24 - SOGGIORNO P.P.

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

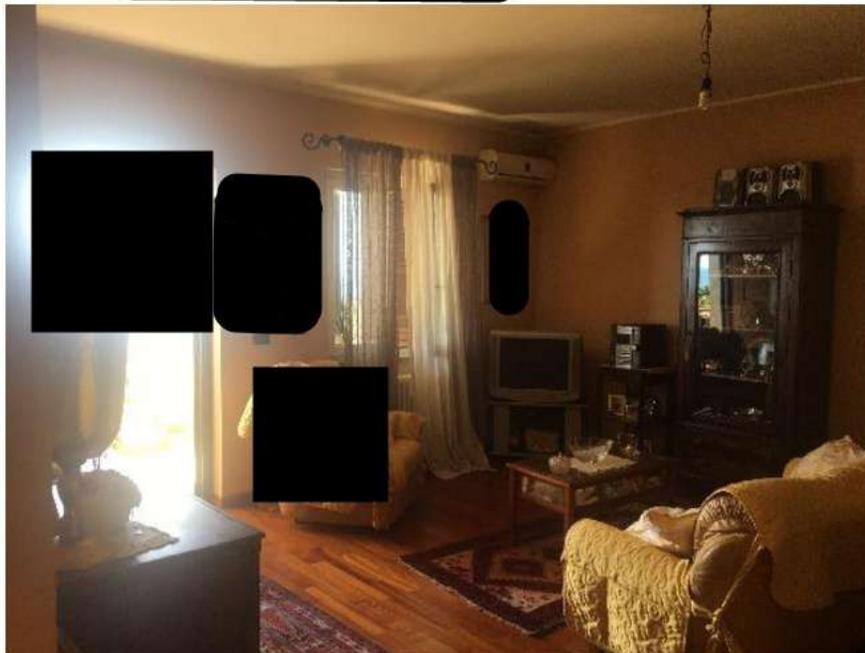


FOTO N.25 - SOGGIORNO P.P.

<Amendolara Marina [REDACTED] - APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

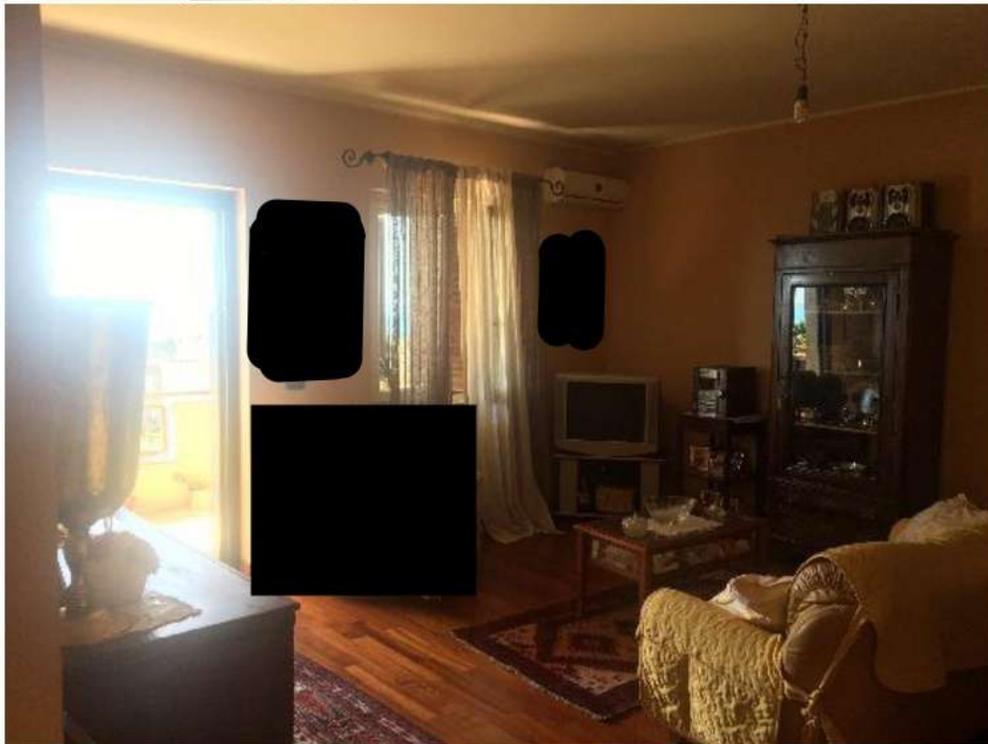


FOTO N. 26 - ANGOLO COTTURA P.P.

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N. 27 - DISIMPEGNO P.P.

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >

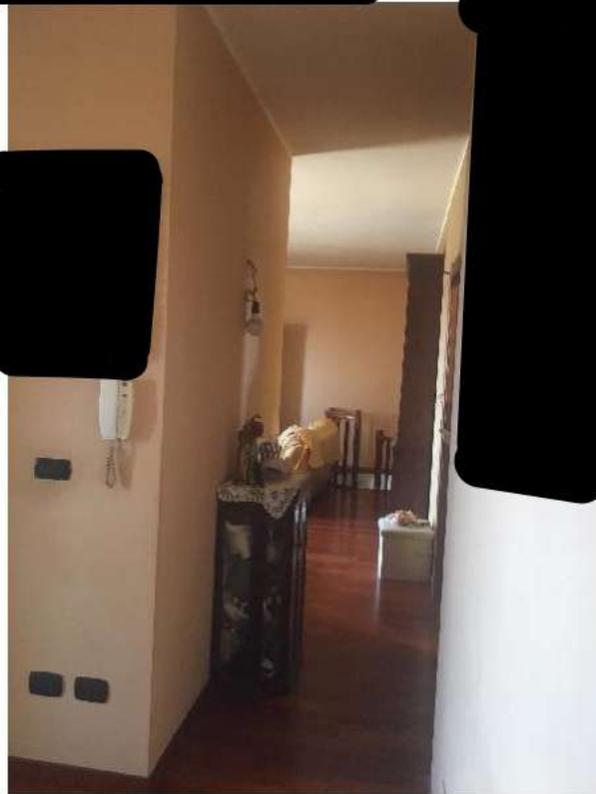


FOTO N.28

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.29 - BALCONE LATO SUD

<Amendolara Marina

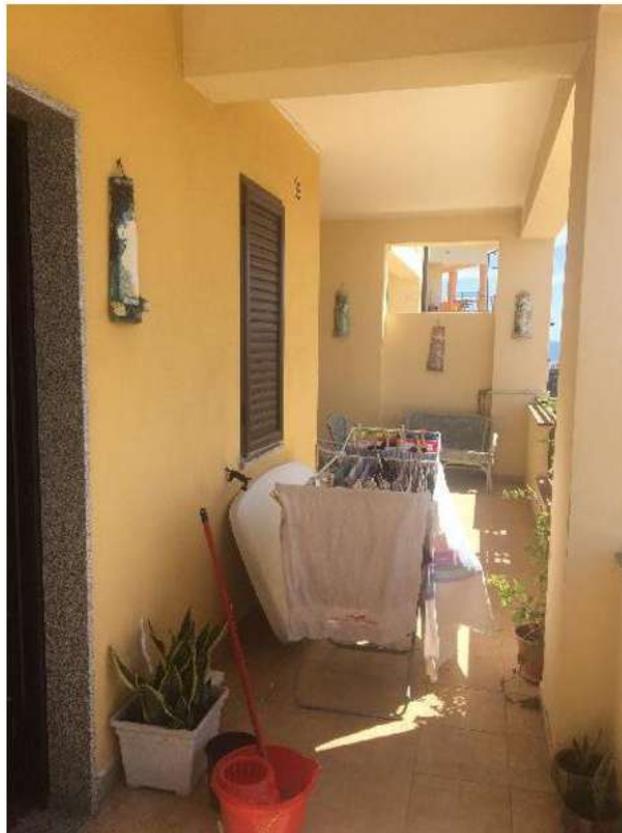
APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



FOTO N.30 - BALCONE LATO SUD

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO CONTRADA RUVOLOSA >



IMMOBILE DEI TERZI ESECUTATI AD AMENDOLARA PAESE:

Foto N.1 - Ingresso Principale

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



Foto N.2 - Ingresso Princ

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 3 – VANO SCALA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli



FOTO N. 4 – VANO SCALA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 5 - CUCINA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 6 - SOGGIORNO

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 7 – VANO SCALA

<Amendolara Marina -

APPARTAMENTO Via Tripoli

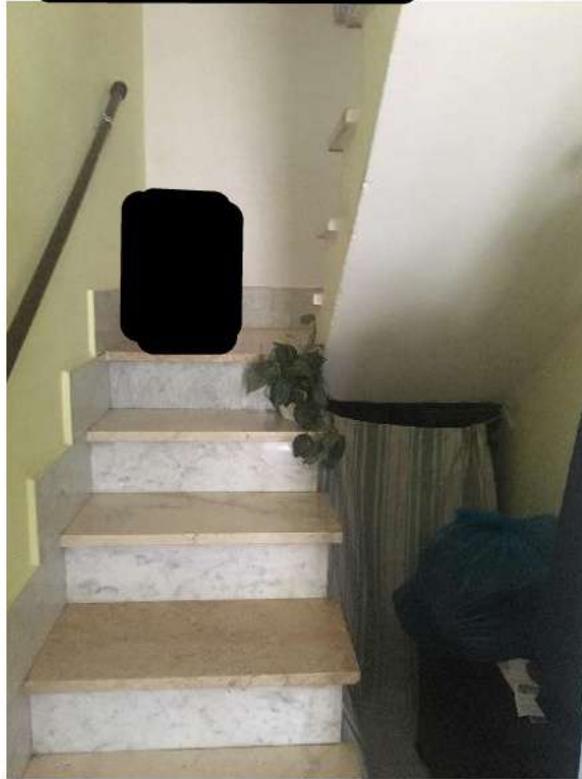


FOTO N. 8 - SOGGIORNO

<Amendolara Marina -

APPARTAMENTO Via Tripoli

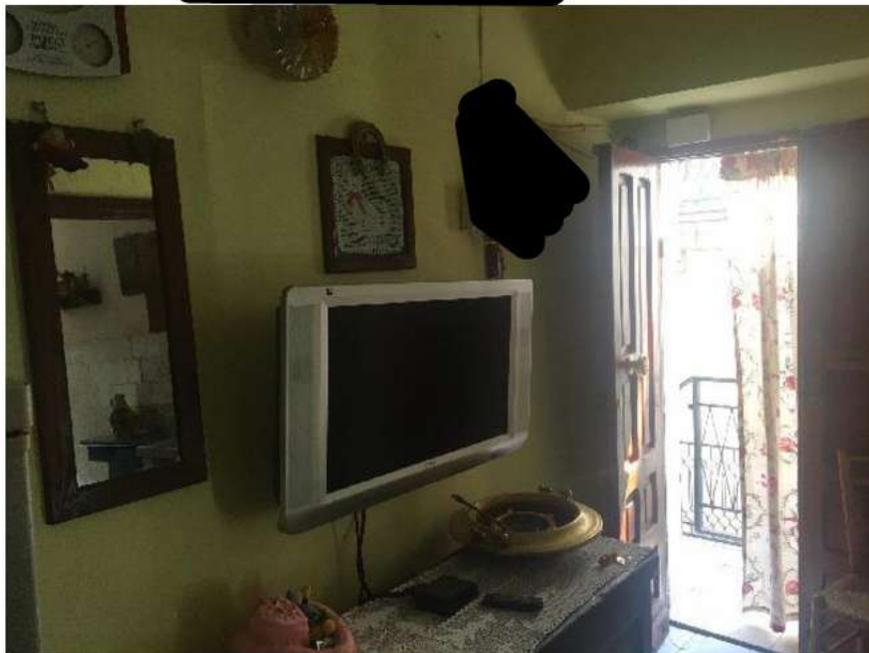


FOTO N. 9 – VANO SCALA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli

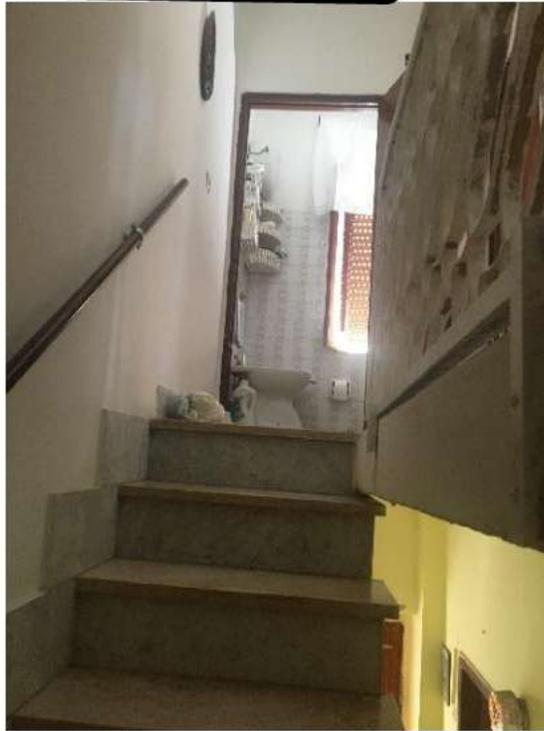


FOTO N. 10 – LETTO

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli

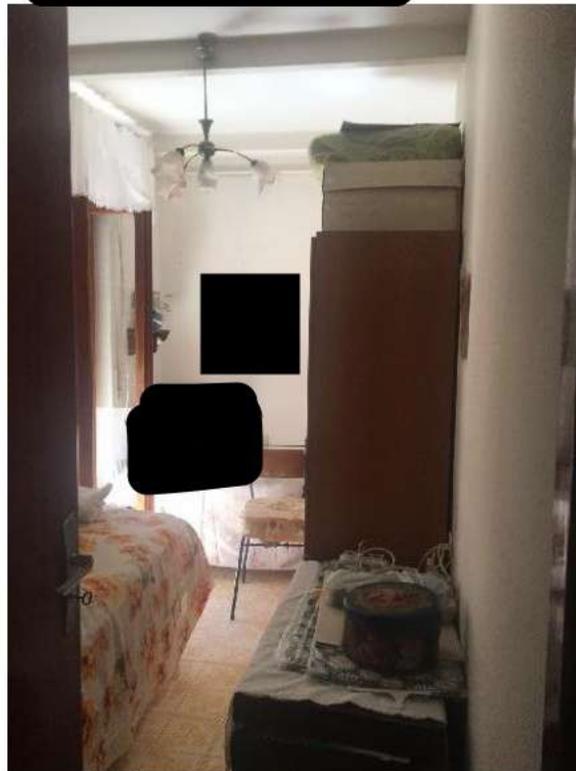


FOTO N. 11- LETTO MATRIMONIALE

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 12 – VANO SCALA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 13 – VANO SCALA

<Amendolara Marina [REDACTED] - APPARTAMENTO Via Tripoli, [REDACTED]



FOTO N. 14 – LETTO MATRIMONIALE

<Amendolara Marina [REDACTED] - APPARTAMENTO Via Tripoli, [REDACTED]

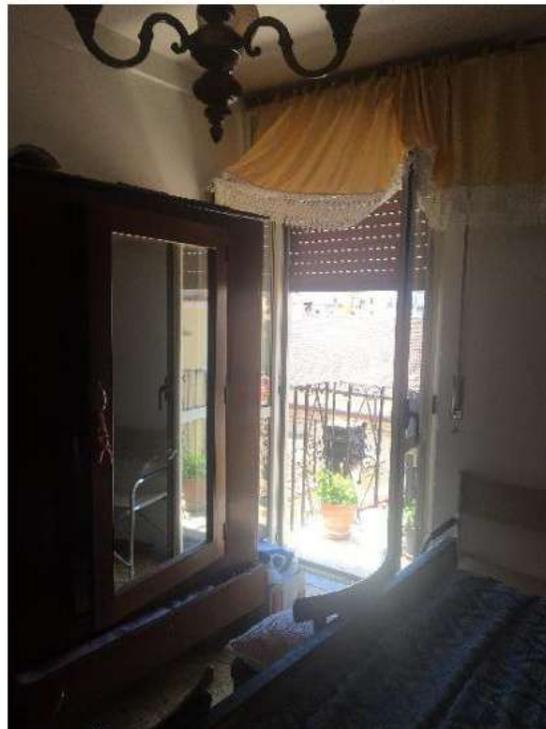


FOTO N. 15 - W.C.

<Amendolara Marina -

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 16 – VANO SCALA

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 17 - ATTICO

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO Via Tripoli, [REDACTED]



FOTO N. 18 - ATTICO

<Amendolara Marina [REDACTED] APPARTAMENTO Via Tripoli, [REDACTED]



FOTO N. 19 - ATTICO

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



FOTO N. 20 – ATTICO (Deposito)

<Amendolara Marina

APPARTAMENTO Via Tripoli,



ALLEGATO - 001 - CSG - ALLEGATO DESCRITTIVO DI STIMA

<Amendolara Marina - e Amendolara Paese - sito in AMENDOLARA (CS) - C/da Ruvolosa snc -- e via Tripoli n. [REDACTED]

**ALLEGATO DESCRITTIVO ALLA PROCEDURA N. 125/2019
DESCRIZIONE DEI BENI**

FORMAZIONE DI N. 3 LOTTI:

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Amendolara provincia di Cosenza in C/da Ruvolosa [REDACTED] e in via Tripoli [REDACTED]

LOTTO N. 1 FOGLIO di [REDACTED] - Comune di Amendolara (CS):

- [REDACTED] P.Terra e Seminterrato - c/da Ruvolosa snc Cat. Catastale A/3 Classe 2 Consist. Catastale 9,5 vani e sup. lorda dello stato attuale di Perizia Mq 211,15 comprensivo di balconi e pertinenze compreso di muri perimetrali - **Valore Immobile di perizia € 138.979,80;**

LOTTO N. 2 FOGLIO di [REDACTED] - Comune di Amendolara (CS):

- [REDACTED] P.Terra, P. Primo e Attico praticabile - via Tripoli n. [REDACTED] - Cat. Catastale A/4 Classe 3 Consist. Catastale 5 vani e sup. lorda dello stato attuale di Perizia Mq 88,47 comprensivo di balconi, terrazzi e muri perimetrali - **Valore Immobile di perizia € 10.193,51;**

LOTTO N. 3 FOGLIO di [REDACTED] - Comune di Amendolara (CS):

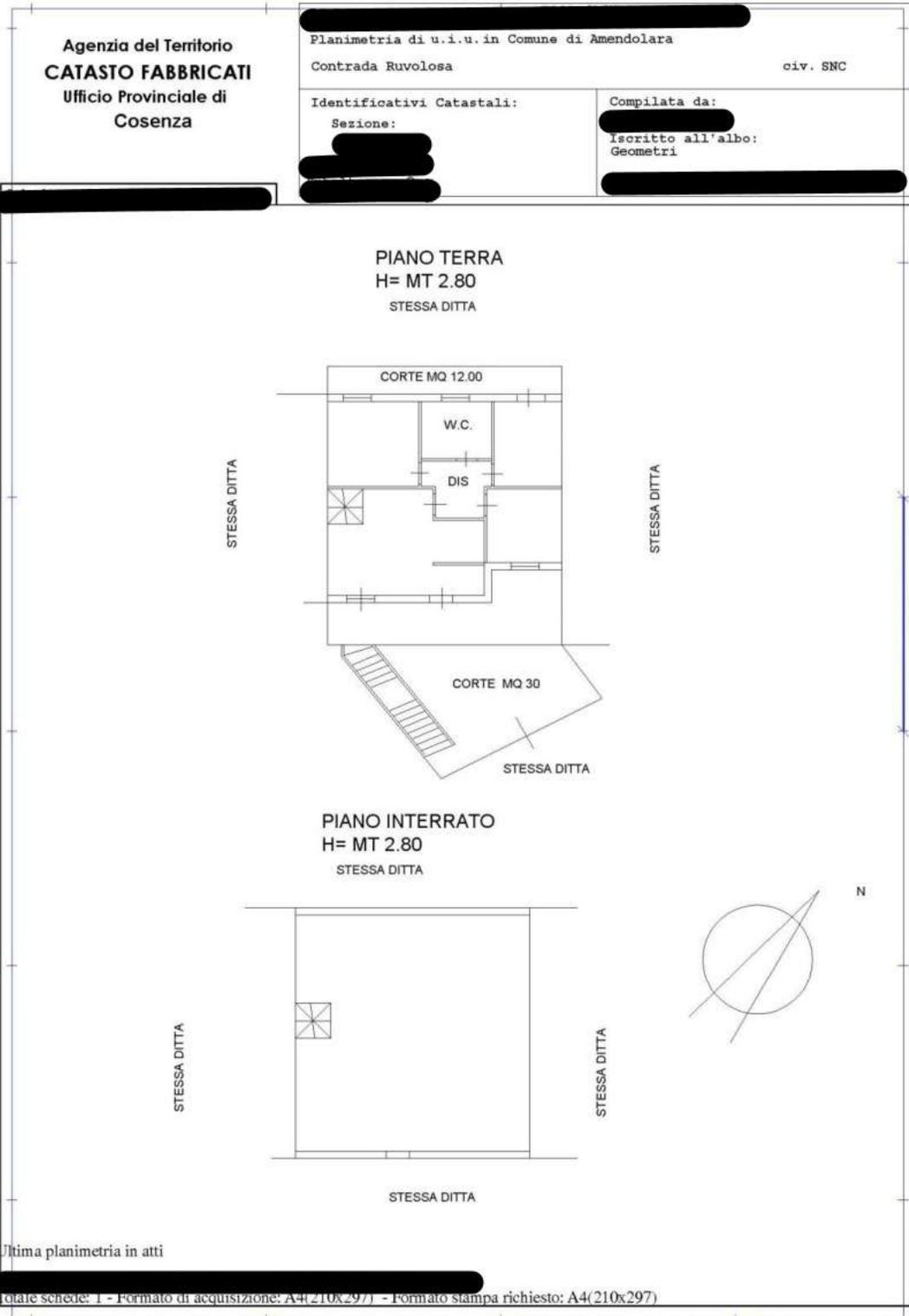
- [REDACTED] P.Seminterrato - via Tripoli - Cat. Catastale C/2 Classe U Consist. Catastale mq 32 e sup. lorda dello stato attuale di Perizia Mq 32,00 comprensivo muri perimetrali - **Valore Immobile di perizia € 2.916,16;**

L'Immobile individuato catastalmente al foglio di [REDACTED] "per civile abitazione" ricadente nel comune di Amendolara (CS) in c/da Ruvolosa snc, risulta essere [REDACTED] per come riportato negli atti di compravendita e per come si evince dalla visura catastale;

Gli immobili individuato c [REDACTED] [REDACTED] ricadenti anch'essi nel comune di Amendolara (CS) in via Tripoli [REDACTED] per come riportato negli atti di compravendita e per come si evince dalla visura catastale; In riferimento a quanto sopradetto, visti i documenti in mio possesso ed allegati alla relazione di Perizia Tecnica CTU, si è proceduto al prezzo di Stima dei Lotti in modo separato che complessivamente risulta essere pari ad **€152.089,47 (Centocinquantadue milazeroottantanove/47).**

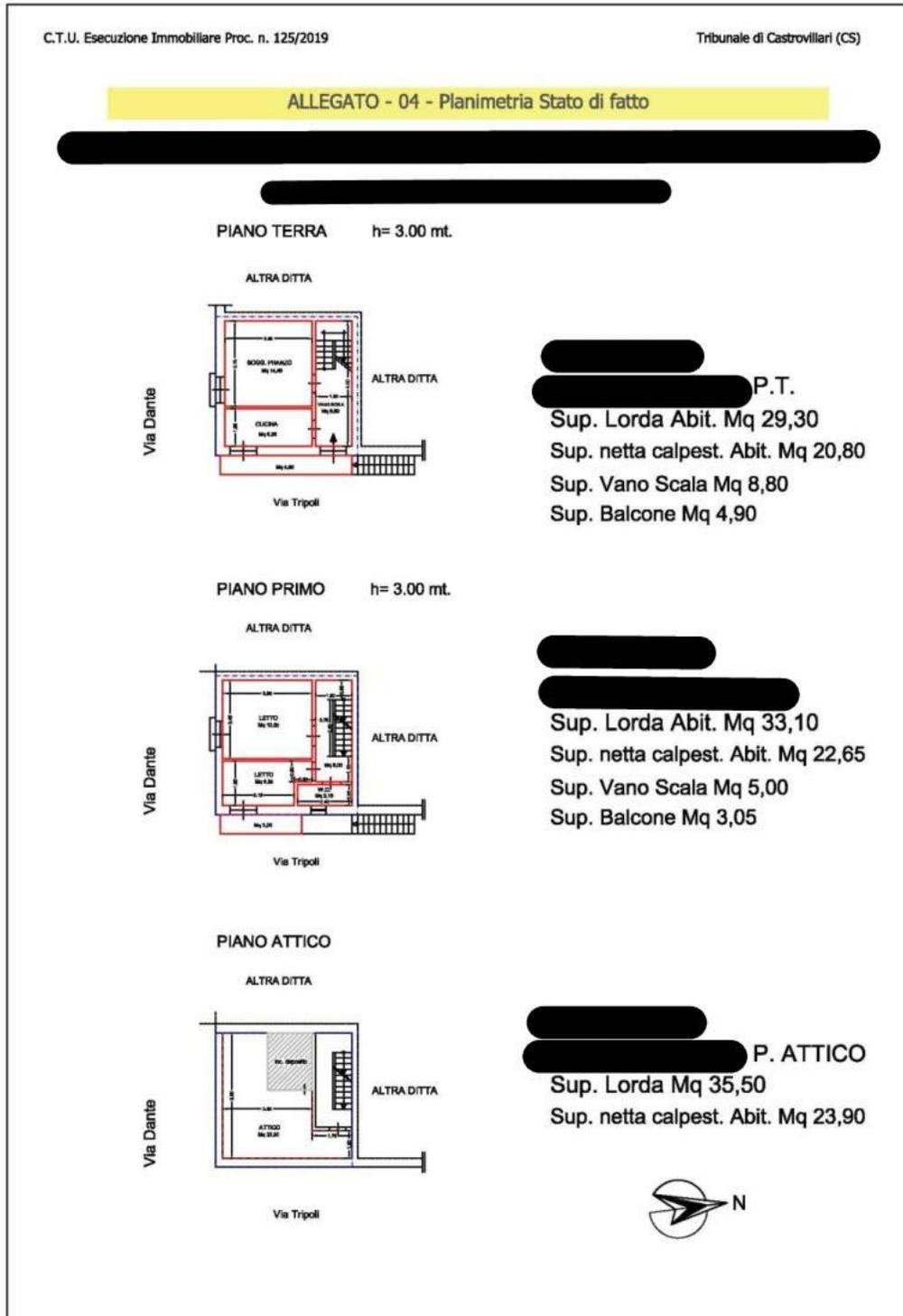
ALLEGATO - 003 - PLANIMETRIA CATASTALE

<Amendolara Marina APPARTAMENTO T-S1 CONTRADA RUVOLOSA >



ALLEGATO - 004- PLANIMETRIA DI RILIEVO STATO DI FATTO

<Amendolara Paese [REDACTED] VIA TRIPOLI [REDACTED]



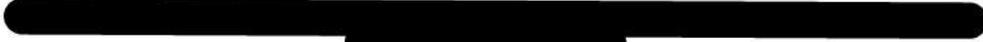
ALLEGATO - 006 - Planimetria di Rilievo Stato Attuale

<Amendolara Paese ██████████ MAGAZZINO/DEPOSITO: VIA TRIPOLI >

C.T.U. Esecuzione Immobiliare Proc. n. 125/2019

Tribunale di Castrovillari (CS)

ALLEGATO - 006 - Planimetria Stato di fatto



Magazzino P. Interrato ██████████ Amendolara Paese (CS)

P.INTERRATO



Sup. Lorda Tot. Mq 32,00
Sup. netta calpest. Mq 22,00

