

TRIBUNALE DI COSENZA
– SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE –

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*****OMISSIS*****

V/O

*****OMISSIS*****

R. E. N° 80/2010

RENDE, 12 GIUGNO 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. DARIO DOCIMO

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	4
3.	LE ATTIVITÀ CONDOTTE	5
4.	LE RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.	5
5.	VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI RENDE	6
5.1.	Ubicazione e descrizione sommaria della zona	6
5.2.	Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima	6
5.3.	Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota	7
5.4.	Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi.....	7
5.5.	Regolarità e completezza della documentazione.....	8
6.	LA STIMA DELL'IMMOBILE.....	8
6.1.	Il mercato immobiliare della zona.....	8
6.2.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo.....	9
6.3.	Determinazione del valore venale	11
6.4.	Regime fiscale	11
7.	VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI SANGINETO	12
7.1.	Ubicazione e descrizione sommaria della zona.....	12
7.2.	Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima	12
7.3.	Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota	12
7.4.	Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi.....	13
7.5.	Regolarità e completezza della documentazione.....	13
8.	LA STIMA DELL'IMMOBILE.....	13
8.1.	Il mercato immobiliare sulla costa	13
8.2.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo.....	14

8.3.	Determinazione del valore venale	15
8.4.	Regime fiscale	15
9.	VALUTAZIONE PRIMO IMMOBILE COMUNE DI PEDACE.....	15
9.1.	Ubicazione e descrizione sommaria della zona	16
9.2.	Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima	16
9.3.	Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota	16
9.4.	Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi.....	17
9.5.	Regolarità e completezza della documentazione.....	17
10.	LA STIMA DELL'IMMOBILE.....	17
10.1.	Il mercato immobiliare della zona	17
10.2.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo.....	18
10.3.	Determinazione del valore venale	19
10.4.	Regime fiscale	19
11.	VALUTAZIONE SECONDO IMMOBILE COMUNE DI PEDACE.....	20
11.1.	Ubicazione e descrizione sommaria della zona	20
11.2.	Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima	20
11.3.	Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota	20
11.4.	Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi.....	21
11.5.	Regolarità e completezza della documentazione.....	21
12.	LA STIMA DELL'IMMOBILE.....	21
12.1.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Analitico	21
12.2.	Determinazione del valore venale	22
12.3.	Regime fiscale	22
13.	LOTTE DI VENDITA.....	23
14.	CONCLUSIONI	25

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Dario Docimo con studio in Rende (CS) alla via S. Botticelli n° 11, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 4185 dal 2005 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4175, ha ricevuto incarico a tecnico estimatore conferitogli dall'Ill.mo G. E. Dott. Giuseppe Greco nella procedura di Esecuzione Immobiliare ****OMISSIS****, iscritto al R. E. n°80/2010.

Il giuramento di rito è stato prestato in data 14/02/2012 e in quella sede si è avuta conoscenza dei seguenti quesiti:

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalla trascrizioni e dalle iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a) Ubicazione;
 - b) Caratteri generali e tipologici;
 - c) Estensione;
 - d) Identificazione catastale;
 - e) Confini;
 - f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
 - h) Situazione urbanistica, precisando gli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc..
2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).
3. Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo, non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.
6. Indicare il regime fiscale in cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.
7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
 - b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

I fascicoli delle produzioni legali consegnati all'atto del giuramento sono costituiti dai seguenti documenti:

- Certificazione Ipotecaria e catastale

2. IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Si tratta di n°7 immobili con diverse destinazioni elencati di seguito:

COMUNE in prov. di Cosenza	INDIRIZZO	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT
Rende	Loc. Tocci SS19bis - Via Rossini, 190 (ex 34)	terzo	38	120	43	A/3
Rende	Loc. Tocci SS19bis - Via Rossini, 190 (ex 34)	sottotetto n.7	38	120	59	C/2
Rende	Loc. Tocci SS19bis - Via Rossini, 190 (ex 34)	garage n.14	38	120	81	C/2
Sanginetto	Loc. Le Crete - fabbricato A	primo int.4	24	50	12	A/3
Pedace	Loc. Mellaro – Villaggio Lorica - Fabb. 2/AB/2	secondo	25	342	6	A/3
Pedace	Loc. Mellaro – Villaggio Lorica - Fabb. 2/AB/2	cantina n.4	NON CENSITO			
Pedace	Loc. Mellaro – Villaggio Lorica - Fabb. "Casa Albergo"	secondo	25	55 sub30 - 308 sub30		A/3

3. LE ATTIVITÀ CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- apposito sopralluogo;
- rilievo fotografico;
- reperimento della cartografia della zona;
- acquisizione di visura, estratti di mappa e planimetria catastale dei beni oggetto di stima;
- atti in possesso dei comuni in cui sono localizzati gli immobili
- indagine di mercato per la determinazione dei prezzi di vendita e degli affitti relativamente ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche confrontabili con quelli in esame.

4. LE RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 07 marzo 2012 alle ore 09.30 nel comune di Rende (CS) così come disposto all'atto del giuramento e, a causa dell'assenza del conduttore, si è proceduto a visionare esclusivamente l'esterno dell'abitazione non avendo la possibilità di effettuare alcun rilievo all'interno della stessa.

Si è constatato inoltre che il numero civico non è quello di cui agli atti bensì è il n°190 (ex n°34).

Le operazioni peritali sono proseguite mediante un secondo sopralluogo in data 20 aprile 2012 alle ore 11.00 presso l'immobile siti in Lorica frazione di Pedace (CS), in tale occasione sono stati eseguiti il rilievo fotografico dell'immobile e la sua verifica dimensionale.

Successivamente le operazioni peritali sono proseguite mediante un terzo sopralluogo in data 24 aprile 2012 alle ore 11.00 presso l'immobile sito nel comune di Sangineto (CS), in tale occasione sono stati eseguiti il rilievo fotografico dell'immobile e la sua verifica dimensionale.

Un quarto sopralluogo si è svolto in data 27 aprile 2012 dalle ore 10.00 presso l'immobile sito nel comune Rende (CS), in tale occasione sono stati eseguiti il rilievo fotografico dell'immobile e la sua verifica dimensionale.

5. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI RENDE

IMMOBILE: Foglio 38 P.lla 120 sub 43 e relative pertinenze

Soffitta (sub 59) e Garage (sub 81)

Comune di Rende, Loc. Tocci SS19bis Via Rossini, 190 (ex 34)

5.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via Rossini n°190 (ex 34) del comune di Rende (CS) e constano in un appartamento posto al terzo piano, una soffitta al settimo piano e un garage al piano interrato.

Il fabbricato è ubicato in via Rossini, che rappresenta una delle arterie principali del comune di Rende; la zona è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di numerose attività commerciali.

È presente la completa dotazione di opere di urbanizzazione.

5.2. Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima

Si tratta di un fabbricato con elemento scala centrale ed unità immobiliari ai lati, di forma pressoché rettangolare, a 7 piani fuori terra con piano interrato adibito a garage, i restanti piani adibiti ad appartamenti ed un piano sottotetto praticabile. La struttura portante è in cemento armato (c.a.), compagnatura in mattoni forati "a cassetta" e copertura in c.a..

Il fabbricato risale al 1974.

La finitura esterna è costituita da clinker smaltate colorate, balconi in aggetto ed infissi in legno mono vetro. Il fabbricato è circondato da un giardino condominiale e risulta essere in buono stato di conservazione esterna.

Gli immobili oggetto di stima sono dislocati nel medesimo fabbricato componendosi in un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo, una soffitta posta al settimo piano e un garage al piano interrato. L'appartamento e la soffitta sono accessibili attraverso la corte esterna mediante portone condominiale. Il garage è accessibile sia da portone condominiale, ingresso pedonale, sia da due rampe poste ai lati del fabbricato, ingresso veicoli, che conducono ai locali interrati.

L'**appartamento** è composto da ingresso/corridoio che disimpegna dalle stanze, una cucina/sala da pranzo, un salone, uno studio, tre camere da letto e doppi servizi.

La **soffitta** si compone di un unico locale di altezza variabile che va da 2,70 m a 1,60 m per una lunghezza di 3,50 m.

Il **garage**, anch'esso si compone di un unico locale, di altezza pari a 3,00 m.

5.3. Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'**appartamento** si sviluppa su una superficie commerciale di 178 mq, confina su tre lati con il cortile condominiale e il vano scala.

La **soffitta** ha una superficie commerciale di 17 mq e confina a nord con il corridoio comune a est con la soffitta n° 6 ad ovest con la soffitta n° 8 a sud con il cortile condominiale.

Il **garage** ha una superficie di 25 mq e confina a nord con il corridoio comune a est con il garage n° 13 ad ovest con il garage n° 15 a sud con il cortile condominiale.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **APPARTAMENTO**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 43, Zc. 2, Cat. A/3, Cl. U, Consistenza 9 vani, Rendita € 441,57, Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.
- ✓ **SOFFITTA**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 59, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 44,78, SOFFITTA N° 7 ,Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.
- ✓ **GARAGE**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 81, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 123,95, GARAGE N° 14,Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

Gli immobili risultano di proprietà di ****OMISSIS****per la quota di 1000/1000 e pervenuto con atto di compravendita trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19 giugno 1982 ai nn.34237/13052.

5.4. Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Rende gli immobili oggetto di stima ricade in zona Omogenea **B2/1** Zona di completamento. Sono prevalentemente aree

ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate.

Gli immobili oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Rende. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e certificato di collaudo prot. 6560 del 17.03.1976, allegati alla presente relazione.

5.5. Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia.

Dalla ispezione ipotecaria risulta che i documenti agli atti riportano tutte le formalità.

6. LA STIMA DELL'IMMOBILE

6.1. Il mercato immobiliare della zona

I prezzi delle abitazioni nel comune di Rende, centro dinamico della provincia di Cosenza, restano invariati per tutto il 2011. Gli acquisti sono effettuati principalmente da investitori provenienti da tutta la regione che, con budget medi di 150 mila euro, cercano soluzioni da 80-90 mq ristrutturate, da affittare a studenti dell'Università situata nella frazione di Arcavacata, zona collinare a nord-est della città.

Nella zona di Quattromiglia, le vie più ricercate sono via Maiorana, via Torricelli e via Rossini, strada molto commerciale e ben servita, dove sono presenti numerosi attività di ristorazione e servizi al cittadino, e dove è situata la nuova sede il Comune di Rende. L'offerta immobiliare di questa zona consiste principalmente in trilocali situati in palazzine costruite nell'ultimo decennio. Il prezzo per una soluzione ristrutturata è di 1600-1700 euro al mq, stessa quotazione del nuovo, dato che gli acquirenti spesso preferiscono l'immediata disponibilità dell'appartamento. Molto richiesta la frazione di Commenda dove sono partiti i lavori del Piano Particolareggiato Santa Chiara che prevede il completamento del progetto di viale Parco, interventi per la realizzazione di un lago artificiale, nuove strade e piazze. Tra le vie più ricercate in zona Commenda si segnalano via Menotti e via Pellico; acquistare un appartamento di 80-110 mq suddiviso in 3 o 4 locali costa 1400-1500 euro al mq. In viale dei Giardini, zona residenziale ma poco servita dai mezzi pubblici, la quotazione per un buon

usato in palazzine in edilizia cooperativa degli anni '80-90 è di 1200-1300 euro al mq. In viale Repaci, zona più residenziale del quartiere Commenda, sono presenti ville a schiera, mentre in zona **Tocci** ci sono soluzioni singole a prezzi di 300-350 mila euro. (Fonte: *"Il mercato immobiliare di Cosenza" - Tecnocasa, 2011*).

Per ciò che riguarda le condizioni socio-economiche dei residenti nella zona (caratteristica che si riverbera sulla parametrizzazione dei prezzi), va detto che queste sono del considerarsi ottime, trattandosi in gran parte di appartenenti del ceto medio e più recentemente del ceto alto, commercianti, professionisti, ecc..

6.2. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si deve assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato per altre compravendite di immobili simili nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili, applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per appartamenti con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione nonché di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quello in esame, i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 1.400 e 1.800 euro/mq.

Non si adotteranno coefficienti riduttivi per lo stato di conservazione in quanto lo stesso risulta in buone condizioni con ottime rifiniture.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
-----------------------------	------

taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18

Coefficienti per i box:

in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico	1,60 ÷ 1,80	se a livello inferiore al 1° piano interrato	1,40 ÷ 1,50
in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	1,30 ÷ 1,60	se a livello inferiore al 1° piano interrato	1,00 ÷ 1,25
in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico	0,75 ÷ 1,00	se a livello inferiore al 1° piano interrato	0,75 ÷ 0,90

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Rende nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 1.400 e 1.800 euro/mq mentre dai dati dell' OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 1.550 e 2.150 euro/mq. Considerando un valore mediato tra i valori sopra citati di 1700 euro/mq ed applicando i coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,85
Coefficienti delle Pertinenze:	
Soffitta (Camere a tetto o soffitte)	0,33
Balcone (Balconi coperti anche lateralmente (logge))	0,40
Garage (Coefficienti per i box in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico)	1,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
215	1.441,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **1450 euro/mq**.

6.3. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
215	311.750,00

6.4. Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

7. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI SANGINETO

IMMOBILE: Foglio 24 P.lla 50 sub 12

Comune di Sangineto, Loc. Le Crete – fabbricato A

7.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Loc. Le Crete del comune di Sangineto (CS) e consta in un appartamento posto al primo piano.

Località Le Crete, che rappresenta una delle località di mare del comune di Sangineto; è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione turistica.

È presente la completa dotazione di opere di urbanizzazione ad eccezione della fognatura, è presente infatti una fossa biologica.

7.2. Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima

Il complesso edilizio risulta essere formato da due fabbricati uniti da una pensilina al solo piano terra completamente aperta. Ogni corpo comprende un vano scala con tre piccole unità abitative a piano di cui due quasi simmetriche ed una di cuneo. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai portanti e di collegamento in calcestruzzo cementizio armato, collegati alla struttura orizzontale di base. I solai sono di tipo in calcestruzzo e laterizi.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio che disimpegna dalle stanze, una cucina/sala da pranzo, due camere da letto, ripostiglio e doppio servizio.

Il fabbricato risale al 1976.

7.3. Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di 82 mq, confina su tre lati con il cortile condominiale e un altro immobile.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

1. **APPARTAMENTO**-comune di Sangineto, censito a N.C.E.U., foglio 24 p.lla 50, sub. 12, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, contrada Le Crete in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

Gli immobili risultano di proprietà di ****OMISSIS**** per la quota di 1000/1000 e pervenuto con atto di compravendita trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19 giugno 1982 ai nn.16333/37140.

7.4. Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Sangineto gli immobili oggetto di stima ricade in Zona Omogenea "A3", in quanto esiste un carattere "di interesse ambientale" dato dalla vicinanza al mare. Infatti sono aree prevalentemente ubicate lungo il litorale marino con facile accesso alle spiagge.

L'immobile oggetto di stima come il fabbricato di cui fa parte sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 786 del 08.05.1976 come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Sangineto. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. N. 1193 in data 27.05.1977 e certificato di collaudo n° 31994 del 12.12.1976, allegati alla presente relazione.

7.5. Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia.

Dalla ispezione ipotecaria risulta che i documenti agli atti riportano tutte le formalità.

8. LA STIMA DELL'IMMOBILE

8.1. Il mercato immobiliare sulla costa

Stabili le quotazioni di Belvedere Marittimo ed in lieve aumento quelle di Diamante (+6,6%) e Sangineto (+7%) nella seconda parte del 2007 per la bassa offerta di immobili sul mercato rispetto alla domanda. Gli acquirenti sono prevalentemente campani che, in queste località, riescono ad acquistare a prezzi più bassi rispetto ad altre aree più famose. A Diamante sono state costruite numerose nuove abitazioni, distanti dal mare. Le quotazioni medie per appartamenti con ingresso indipendente sono di 1800 € al mq. Tra le zone più richieste il lungomare Riviera Blu dove si concentrano le tipologie degli anni '70 che, in buone condizioni e fronte mare costano 1500 € al mq. A Belvedere Marittimo si apprezzano sia le tipologie situate nelle zone centrali che quelle posizionate in periferia, tra cui Santa Litterata, al confine con Diamante, dove ci sono soluzioni indipendenti ma anche

appartamenti degli anni '70 dotati di terrazzo che, in buone condizioni, valutate 1400 € al mq. Anche su Sangineto si apprezzano le tipologie degli anni '70-'80 situate nelle zone centrali e sul lungomare. (Fonte: *"Il mercato immobiliare delle località turistiche di mare"* – Ufficio Studi Tecnocasa, 2007).

8.2. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

La metodologia adottata è quella riportata già descritta nel paragrafo 6.2.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per appartamenti con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione nonché di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quello in esame, i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 1.000 e 1.600 euro/mq.

Si adotteranno coefficienti riduttivi per lo stato di conservazione in quanto a seguito di sopralluogo si rilevano lievi problematiche all'interno dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana.

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Sangineto nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 1.000,00 e 1.600,00 euro/mq mentre dai dati dell' OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro

quadro che oscilla tra 970,00 e 1.300,00 euro/mq. Considerando un valore mediato tra i valori medi sopra citati di 1.300,00 euro/mq e applicando i coefficienti delle pertinenze e il coefficiente che tiene conto dello stato in cui verte l'immobile:

Stato di conservazione dell'edificio	0,90
Coefficienti delle Pertinenze:	
Balcone <i>(Balconi coperti anche lateralmente (logge))</i>	0,40

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
84	1.170,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **1.170 euro/mq**.

8.3. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
82	95.940,00

8.4. Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

9. VALUTAZIONE PRIMO IMMOBILE COMUNE DI PEDACE

IMMOBILE: Foglio 25 P.la 342 sub 6

Comune di Pedace, Loc. Mellaro – Villaggio Lorica-Fabbricato 2/AB/2

9.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Loc. Mellaro del comune di Pedace e consta in un appartamento posto al secondo piano e di una cantina non censita al catasto.

Località Mellaro è all'interno del Villaggio Turistico Silano meglio noto come "Lorica" perché nato spontaneamente sulle coste dell'omonimo lago. La zona rappresenta una delle località turistiche a maggior interesse del comune di Pedace; l'area è stata interessata negli anni '70 da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione turistica.

È presente la completa dotazione di opere di urbanizzazione ad eccezione della fognatura, è presente infatti un pozzetto di raccolta in cemento prefabbricato.

9.2. Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima

I fabbricati del complesso edilizio hanno una conformazione simile tra di loro ma si distinguono in due diverse tipologie. La tipologia del fabbricato oggetto di stima è denominata 2AB2 (come da elaborati di progetto allegati alla presente) e presenta una dislocazione regolare con più appartamenti sullo stesso piano, composto da piano terra e primo piano con seminterrato adibito a garage. L'unità immobiliare oggetto di stima ha l'entrata al primo piano, da cui si accede direttamente al salone con caminetto e balcone. Da quest'ultima si dirama una scala che porta ad un piano rialzato con cucina, due camere da letto e servizio.

La struttura è realizzata in calcestruzzo armato, i solai in laterizio del tipo prefabbricato armato con cordoli di collegamento in c.a., i divisori in forati a trafori a coltello e la copertura in tegole di cemento tipo a coppe "LA TEGOLAIA" fissata su sottostante massetto. Le superfici sono intonacate a sabbia e cemento. Gli infissi e le porte finestre in pino di Russia.

Il fabbricato risale al 1981.

9.3. Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di 63 mq, confinante con parcheggio condominiale, corte di altra ditta, scala condominiale, proprietà altra ditta, rampa di scale accesso condominiale, ancora corte interno di proprietà di altra ditta.

La **cantina**, nella quale non è stato possibile entrare per verificarne le dimensioni a causa della mancanza di visibilità, non risulta censita al catasto. Da intervista al proprietario si possono determinare circa 9 mq.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

2. **APPARTAMENTO**-comune di Pedace, censito a N.C.E.U., foglio 25 p.la 342, sub. 6, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, Loc. Mellaro in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

Gli immobili risultano di proprietà di ****OMISSIS****per la quota di 1000/1000 e pervenuto con atto di compravendita trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 18 febbraio 1988 ai nn.4489/171100.

9.4. Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Pedace gli immobili oggetto di stima ricade in zona Omogenea **BTS** Zona Residenziale Saturata a Carattere Turistico. La zona è sottoposta sia al vincolo del parco Nazionale in quanto ricadente completamente in esso. L'immobile oggetto di stima come il fabbricato di cui fa parte sono stati costruiti con Concessione Edilizia n° 123 del 27.7.1982 come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Pedace. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato non è stato possibile reperire il certificato di Abitabilità e il certificato di collaudo.

9.5. Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia.

Dalla ispezione ipotecaria risulta che i documenti agli atti riportano tutte le formalità.

10. LA STIMA DELL'IMMOBILE

10.1. Il mercato immobiliare della zona

Dalla indagine svolte si è rilevato che non ci sono sufficienti movimentazione per definire un mercato immobiliare della zona. Le poche informazioni di compra-vendita, comunque recenti, danno comunque un'indicazione utile sul possibile valore comparativo.

10.2. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

La metodologia adottata è quella riportata già descritta nel paragrafo 6.2.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per appartamenti con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione nonché di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quello in esame, i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 700 e 800 euro/mq.

Non si adotteranno coefficienti riduttivi per lo stato di conservazione in quanto lo stesso risulta in buone condizioni.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Pedace

nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 700 e 800 euro/mq mentre dai dati dell' OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 255,00 e 355,00 euro/mq. Considerando esclusivamente un valore mediato tra i valori dell'indagine di mercato di 770,00 euro/mq ed applicando i coefficienti di merito:

Stato di conservazione dell'edificio	0,90
Coefficienti delle Pertinenze:	
Balcone <i>(Balconi coperti anche lateralmente (logge))</i>	0,40
Cantine e solai inabitabili	0,20

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
65	770,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **770 euro/mq**.

10.3. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
65	50.000,00

10.4. Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

11. VALUTAZIONE SECONDO IMMOBILE COMUNE DI PEDACE

IMMOBILE Foglio 25 P.la 55 sub 30 P.la 308 sub 30

Comune di Pedace, Loc. Mellaro –Villaggio Lorica- Casa Albergo

11.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un complesso denominato "CASA-ALBERGO" destinato ad attività commerciale composto da una serie di unità abitative consecutive costituite da un piano interrato, un piano terra e due piani sovrastanti con copertura a tetto. L'immobile oggetto di stima è posto al secondo piano del citato fabbricato, tutt'oggi allo stato rustico.

Il fabbricato è ubicato in Loc. Mellaro, distante poche centinaia di metri dall'immobile precedente e quindi assimilabile come ubicazione e zonizzazione.

11.2. Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima

L'immobile è ancora allo stato rustico, è composto da tre locali separati da pareti prive di porte. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, i solai in laterizio del tipo prefabbricato armato con cordoli di collegamento in c.a., i divisori in forati e la copertura in tegole di cemento tipo a coppe fissata su sottostante massetto. Gli infissi e le porte finestre hanno struttura portante in legno e chiusi con teli protettivi.

L'immobile si presenta in uno stato generale di abbandono, l'intonaco dove presente necessiterebbe di un accurato restauro, inoltre è privo sia di infissi che delle porte di separazione vani. Mentre è presente il portone di ingresso. Si riscontrano diversi difetti quali ad esempio infiltrazioni d'acqua, collegamenti elettrici non a norma e quindi pericolosi.

Il fabbricato risale al 1981.

11.3. Estensione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di 35 mq, confinante rampa di scale accesso condominiale e proprietà altra ditta.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

3. **APPARTAMENTO**-comune di Pedace, censito a N.C.E.U., foglio 25 p.la 55 sub 30 P.la 308 sub 30, Zc. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 139,44, Loc. Mellaro in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

Gli immobili risultano di proprietà di ****OMISSIS****per la quota di 1000/1000 e pervenuto con atto di compravendita trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 16 gennaio 2008 ai nn.1848/1360.

11.4. Situazione Urbanistica e Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Pedace l'immobile oggetto di stima ricade in Omogenea **BTS** Zona Residenziale Saturata a Carattere Turistico. La zona è sottoposta sia al vincolo del parco Nazionale in quanto ricadente completamente in esso.

L'immobile oggetto di stima come il fabbricato di cui fa parte sono stati costruiti con Concessione Edilizia n° 90 del 21.11.1991 e Concessione Edilizia n° 164 del 29.10.1984 variante alla concessione edilizia n°90, come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Pedace. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato non è stato possibile reperire il certificato di Abitabilità e il certificato di collaudo.

11.5. Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia.

Dalla ispezione ipotecaria risulta che i documenti agli atti riportano tutte le formalità.

12. LA STIMA DELL'IMMOBILE

12.1. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Analitico

La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il metodo analitico. La scelta sulla metodologia si è resa necessaria poiché l'immobile si trova allo stato rustico.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per appartamenti con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione nonché di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quello in esame, i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 200,00 e 300,00 euro/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
35	250,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **250 euro/mq.**

12.2. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
35	8.750,00

12.3. Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

13. LOTTI DI VENDITA

Gli immobili analizzati hanno un loro identificativo catastale ed una sufficiente commerciabilità si ritiene opportuno la formazione di più lotti di vendita.

LOTTO 1

IMMOBILE: Foglio 38 P.lla 120 sub 43 e relative pertinenze

Soffitta (sub 59) e Garage (sub 81)

Comune di Rende, Loc. Tocci SS19bis Via Rossini, 190 (ex 34)

DATI IDENTIFICATIVI:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via Rossini n°190 (ex 34) del comune di Rende (CS) e constano in:

- **appartamento**, composto da ingresso/corridoio che disimpegna dalle stanze, una cucina/sala da pranzo, un salone, uno studio, tre camere da letto e doppi servizi. Si sviluppa su una superficie commerciale di 178 mq
- La **soffitta** si compone di un unico locale di altezza variabile che va da 2,70 m a 1,60 m per una lunghezza di 3,50 m. Ha una superficie commerciale di 17 mq.
- Il **garage**, anch'esso si compone di un unico locale, di altezza pari a 3,00 m. Ha una superficie commerciale di 31 mq.

Catasto Fabbricati:

- ✓ **APPARTAMENTO**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 43, Zc. 2, Cat. A/3, Cl. U, Consistenza 9 vani, Rendita € 441,57, Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.
- ✓ **SOFFITTA**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 59, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 44,78, SOFFITTA N° 7 ,Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.
- ✓ **GARAGE**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 81, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 123,95, GARAGE N° 14,Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

VALORE PREZZO BASE V= **311.750,00 €**

LOTTO 2

IMMOBILE: Foglio 24 P.lla 50 sub 12

Comune di Sangineto, Loc. Le Crete – fabbricato A

DATI IDENTIFICATIVI:

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Loc. Le Crete del comune di Sangineto (CS) e consta in un appartamento posto al primo piano.

L'**appartamento** è composto da ingresso/corridoio che disimpegna dalle stanze, una cucina/sala da pranzo, due camere da letto, ripostiglio e doppio servizio. Si sviluppa su una superficie commerciale di 82 mq.

Catasto Fabbricati:

4. **APPARTAMENTO**-comune di Sangineto, censito a N.C.E.U., foglio 24 p.lla 50, sub. 12, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, contrada Le Crete in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

VALORE PREZZO BASE V= **95.940,00€**

LOTTO 3

IMMOBILE: Foglio 25 P.lla 342 sub 6

Comune di Pedace, Loc. Mellaro – Villaggio Lorica-Fabbricato 2/AB/2

DATI IDENTIFICATIVI:

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Loc. Mellaro del comune di Pedace e consta in un appartamento posto al secondo piano e di una cantina non censita al catasto.

L'**appartamento** ha l'entrata al primo piano, da cui si accede direttamente al salone con caminetto e balcone. Da quest'ultima si dirama una scala che porta ad un piano rialzato con cucina, due camere da letto e servizio. Si sviluppa su una superficie commerciale di 63 mq.

La **cantina** ha una superficie di circa 9 mq.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

5. **APPARTAMENTO**-comune di Pedace, censito a N.C.E.U., foglio 25 p.lla 342, sub. 6, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, Loc. Mellaro in ditta ****OMISSIS****proprietà di 1000/1000.

6. **CANTINA-NON CENSITA**

VALORE PREZZO BASE V= **50.000,00€**

LOTTO 4**IMMOBILE** Foglio 25 P.lla 55 sub 30 P.lla 308 sub 30**Comune di Pedace, Loc. Mellaro –Villaggio Lorica- Casa Albergo**

DATI IDENTIFICATIVI:

L'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un complesso denominato "CASA-ALBERGO", L'immobile è posto al secondo piano del fabbricato, tutt'oggi allo **stato rustico**.

L'**appartamento** si sviluppa su una superficie commerciale di 35 mq.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

7. **APPARTAMENTO**-comune di Pedace, censito a N.C.E.U., foglio 25 p.lla 55 sub 30 P.lla 308 sub 30, Zc. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 139,44, Loc. Mellaro in ditta ****OMISSIS*****proprietà di 1000/1000.

VALORE PREZZO BASE V= **8.750,00€**

14. CONCLUSIONI

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati è emerso che i beni oggetto della presente sono costituiti da n° 4 fabbricati destinati a civile abitazione e sono identificati rispettivamente come da tabella successiva:

N°	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT
1	Rende	Loc. Tocci SS19bis - Via Rossini, 190 (ex 34)	terzo	38	120	43	A/3
			sottotetto n.7	38	120	59	C/2
			garage n.14	38	120	81	C/2
2	Sanginetto	Loc. Le Crete - fabbricato A	primo int.4	24	50	12	A/3
3	Pedace	Loc. Mellaro – Villaggio Lorica - Fabb. 2/AB/2	secondo	25	342	6	A/3
			cantina n.4	NON CENSITO			
4	Pedace	Loc. Mellaro – Villaggio Lorica - Fabb. "Casa Albergo"	secondo	25	55 sub30 - 308 sub30		A/3

Il valore dei beni sopradescritti possono essere determinati come segue:

- 1) Comune di Rende, Loc. Tocci SS19bis Via Rossini, 190 (ex 34): **311.750,00 €**
- 2) Comune di Sanginetto, Loc. Le Crete – Fabbricato A: **95.940,00 €**

- 3) Comune di Pedace, Loc. Mellaro – Villaggio Lorica - Fabbricato 2/AB/2: **50.000,00 €**
4) Comune di Pedace, Loc. Mellaro –Villaggio Lorica- Casa Albergo: **8.750,00 €**

Si precisa che per entrambi gli immobili siti in Pedace il Comune non ha fornito i certificati di abitabilità e certificato di collaudo.

Avendo assolto, secondo le mie competenze, all'incarico affidatomi il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta dalle facciate video scritte e dai seguenti allegati, facenti parte integrante della presente:

1. Verbale di giuramento;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Documentazione acquisita dal comune;
4. Visure e planimetrie catastali ;
5. Planimetrie degli immobili;
6. Documentazione fotografica;
7. Quotazioni immobiliari;
8. Stralcio Ortofoto.

Rende, lì 12/06/2012

Il C.T.U.
Ing. Dario Docimo

LOTTO 1

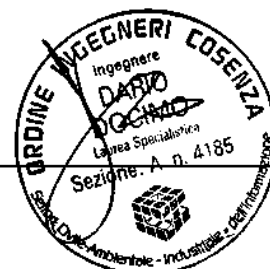
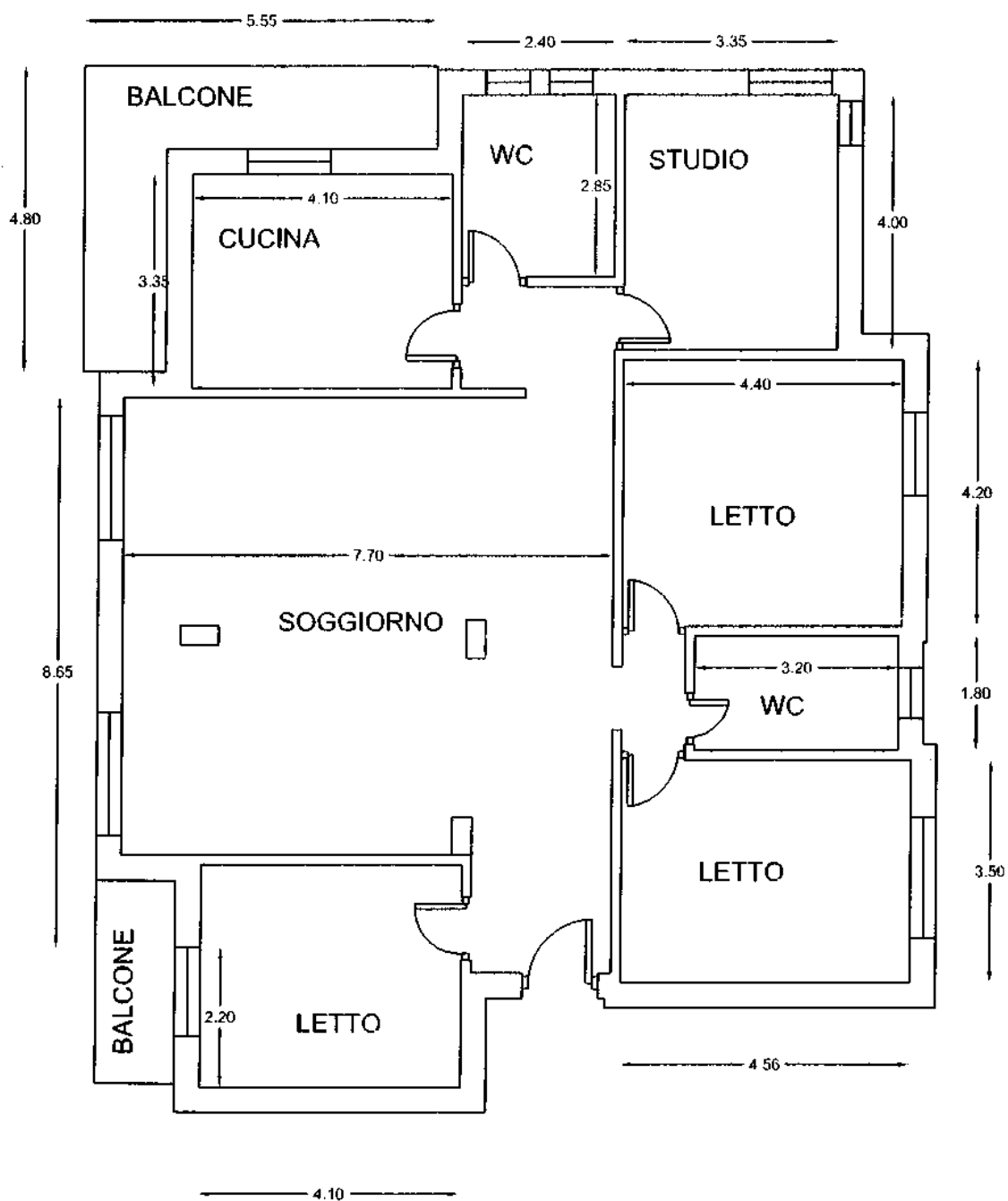
IMMOBILE: Foglio 38 P.IIa 120 sub 43 e relative pertinenze

Soffitta (sub 59) e Garage (sub 81)

Comune di Rende, Loc. Tocci SS19bis Via Rossini, 190 (ex 34)

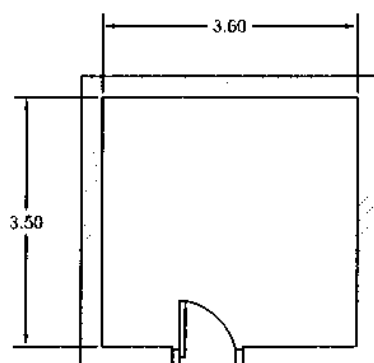


PLANIMETRIA APPARTAMENTO
SCALA 1:100



PLANIMETRIA SOFFITTA E GARAGE
SCALA 1:100

SOFFITTA



GARAGE

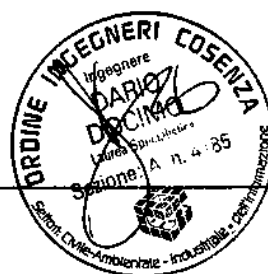
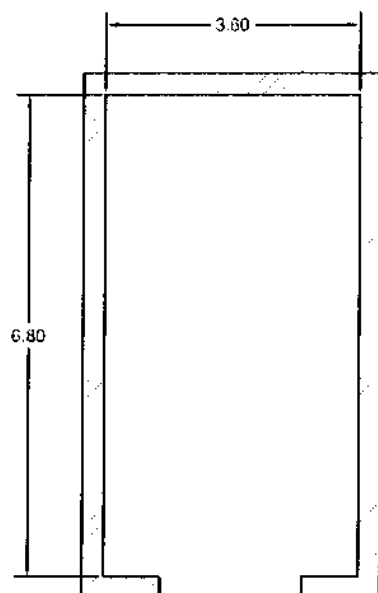




Figura 1 - RENDE: ingresso corte comune e vista del fabbricato



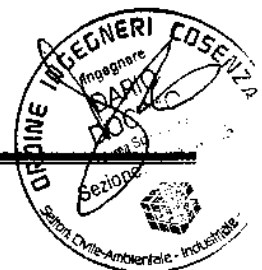
Figura 2 - RENDE: Porta di Ingresso vista esterna

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 📠 +39 0984 1801282 **Partita IVA:** 03044560781

gaia tech
ENERGIA & AMBIENTE



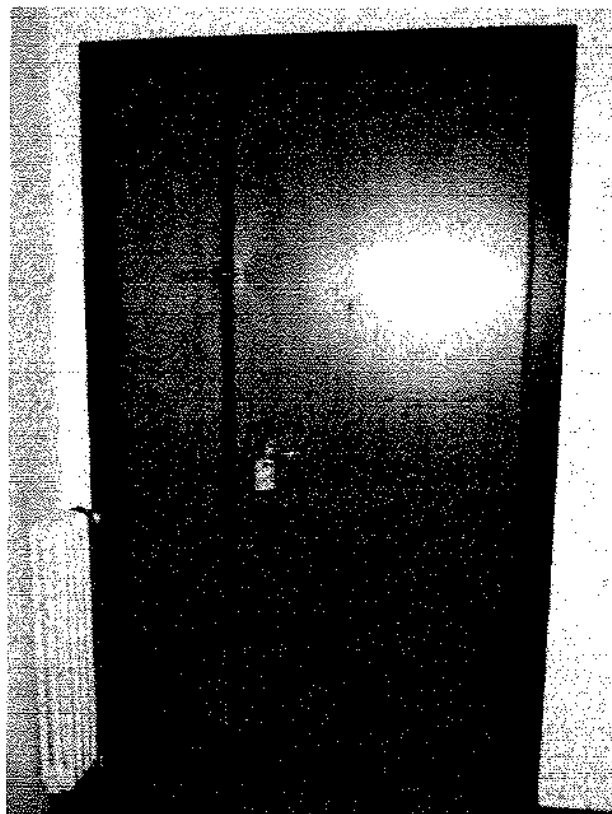


Figura 3 - RENDE: Porta di Ingresso vista interna

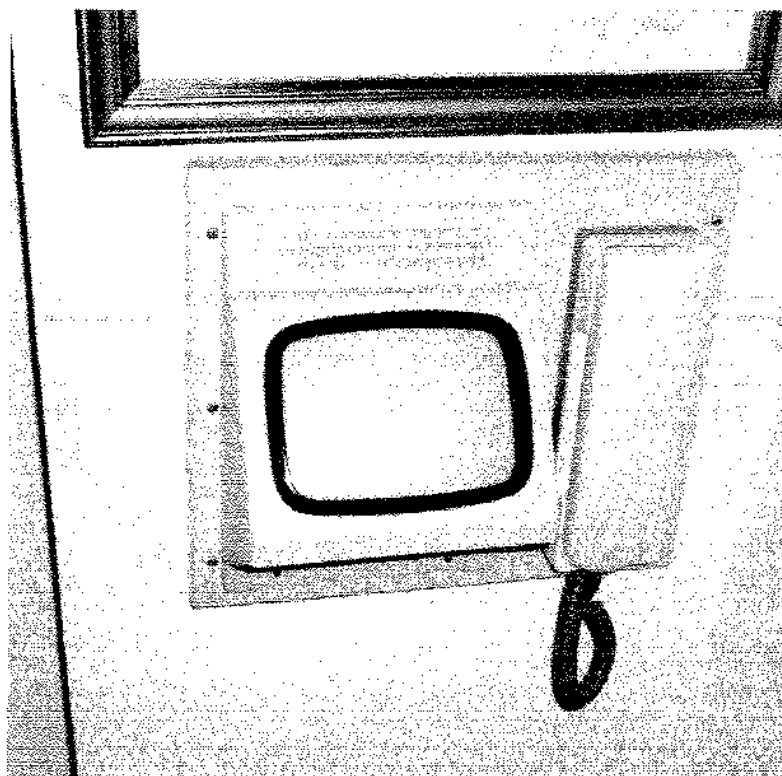


Figura 4 - RENDE: Videocitofono



Figura 5 - RENDE: salone



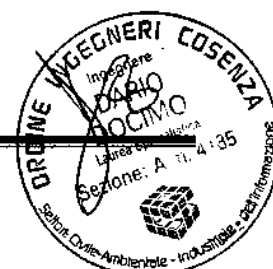
Figura 6 - RENDE: Particolare controsoffittatura con impianto di illuminazione

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia TECH
ENERGIA & AMBIENTE



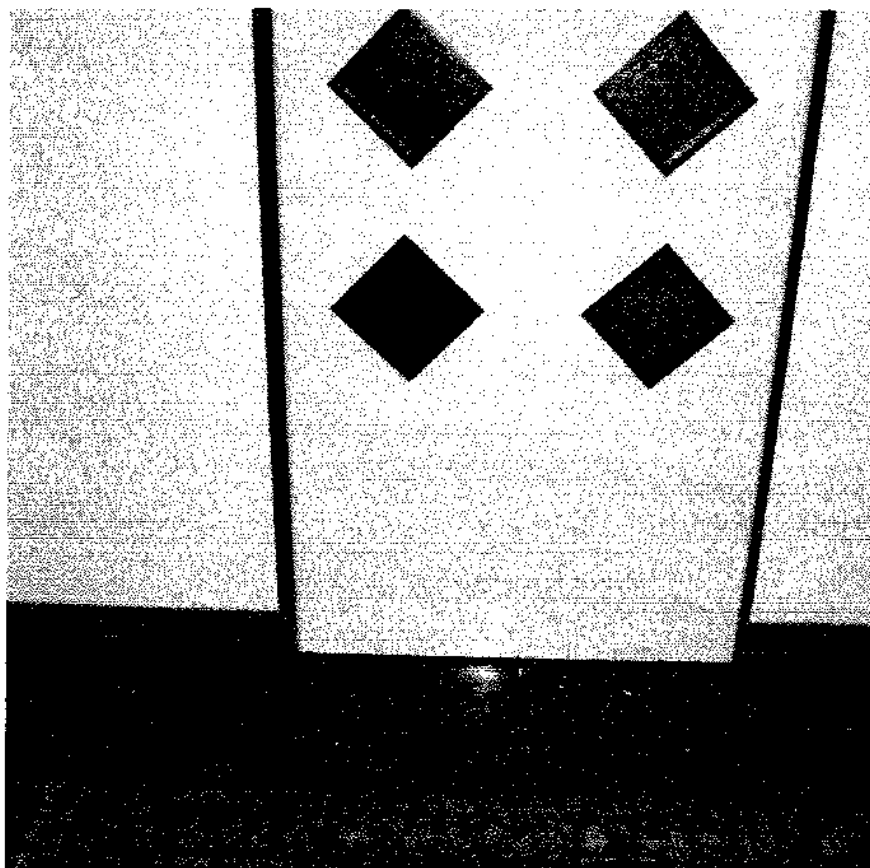


Figura 7 - RENDE: particolare della porta scorrevole divisoria zona giorno/notte



Figura 8 - RENDE: particolare pavimentazione studio

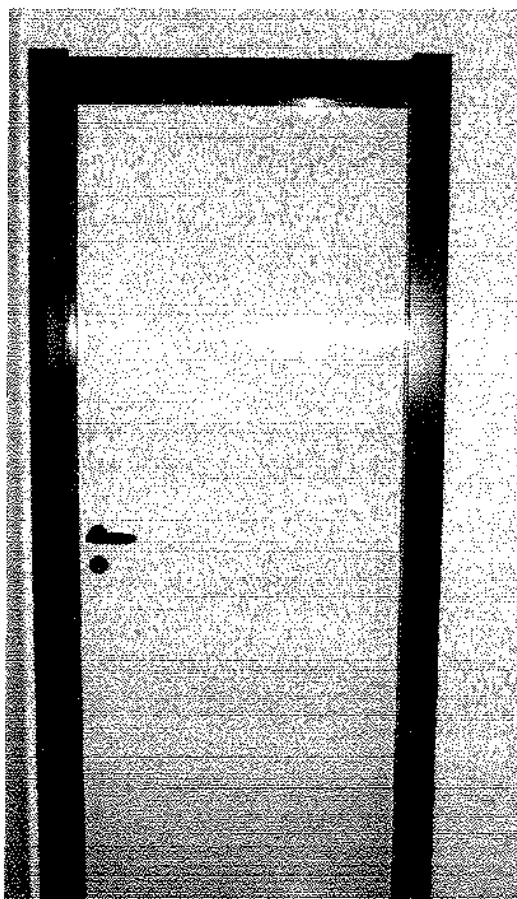


Figura 9 - RENDE: infissi interni

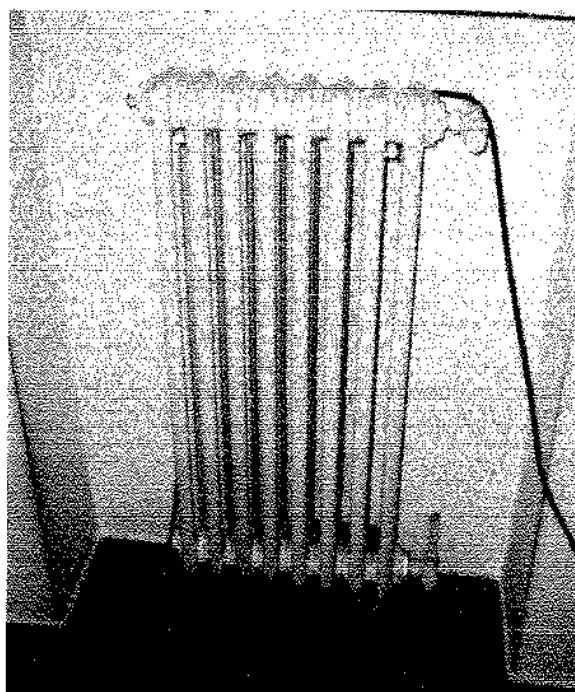


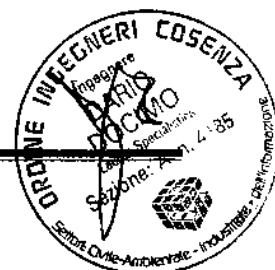
Figura 10 - RENDE: Radiatore impianto di riscaldamento

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA:** 03044560781

gaia tech
SISTEMI E SERVIZI



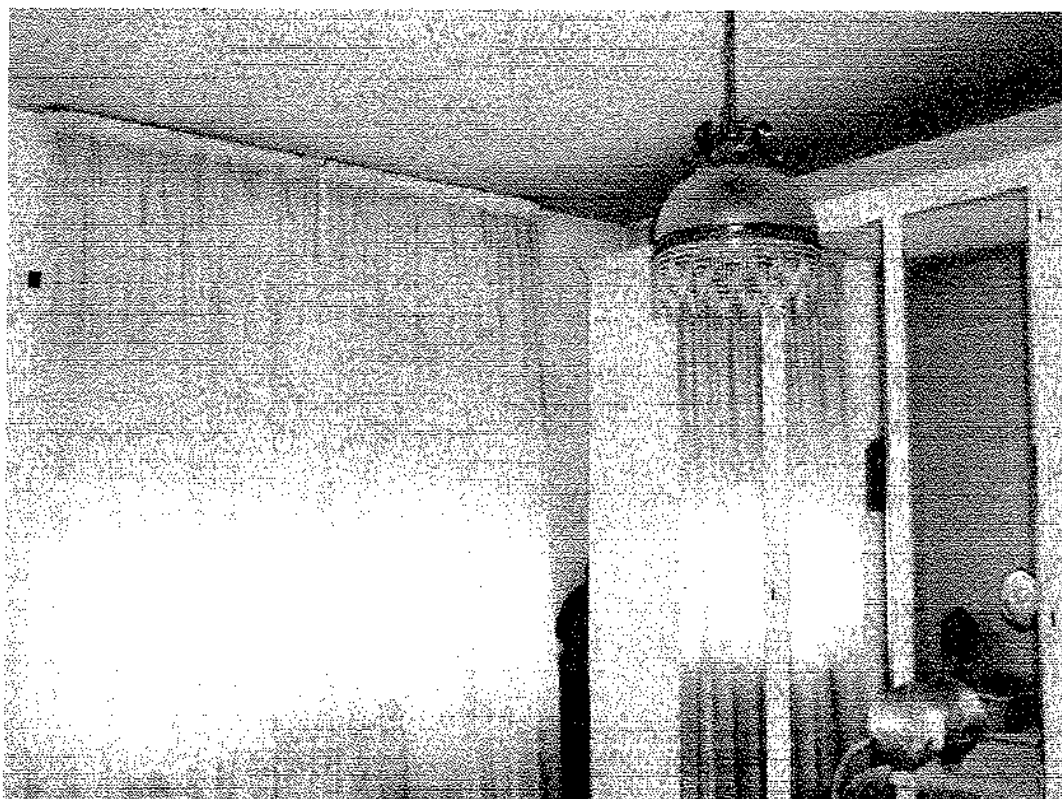


Figura 11 - RENDE: camera da letto

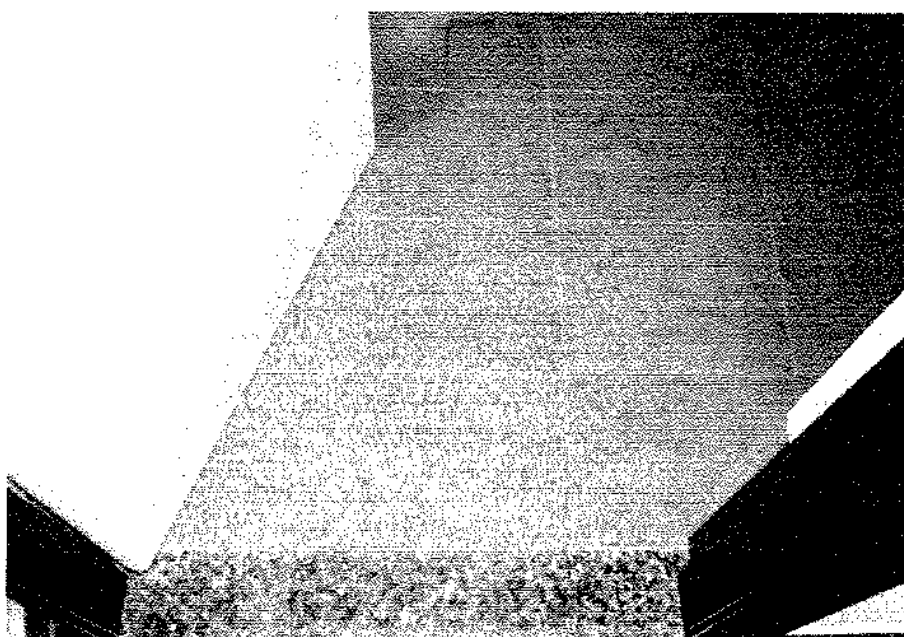


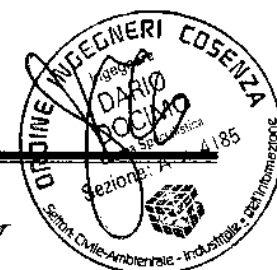
Figura 12 -- RENDE: particolare pavimentazione camera da letto

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 Partita IVA: 03044560781

gaia TECH
SOLUZIONI & SERVIZI



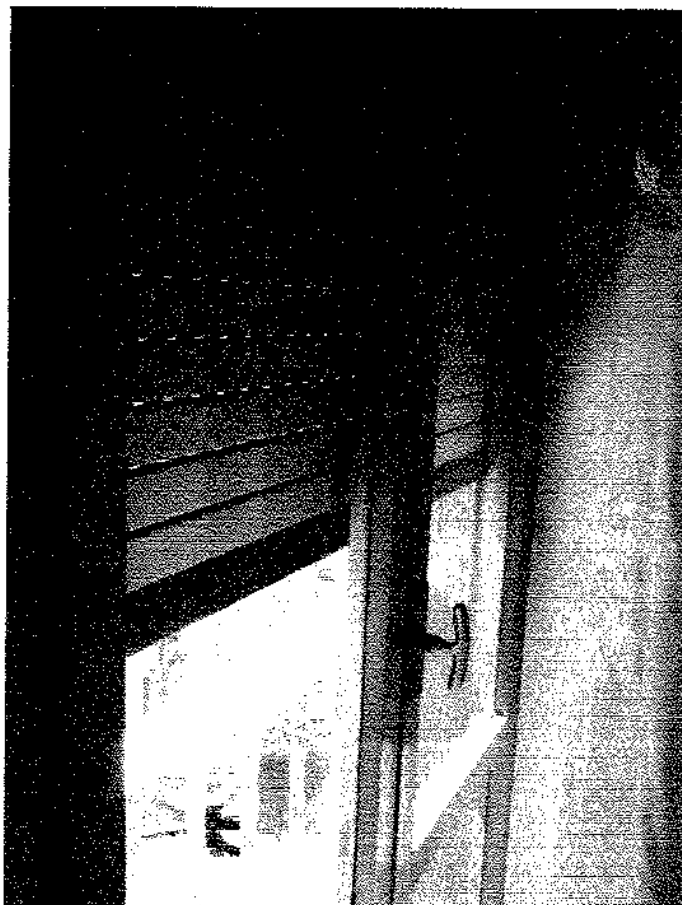


Figura 13 - RENDE. Particolare infissi

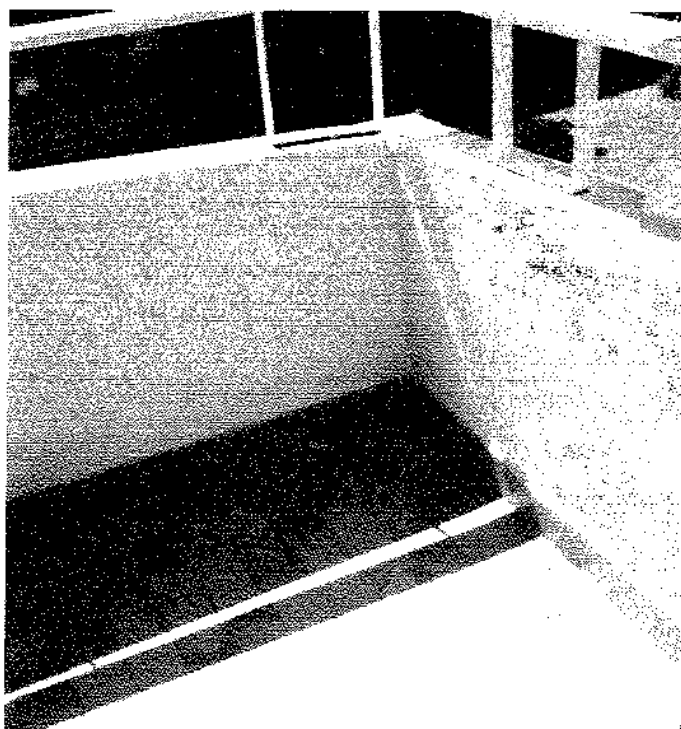


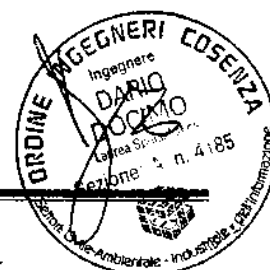
Figura 14 - RENDE: particolare balcone e pavimentazione

Ing. Dario DOCIMO

✉ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 📠 +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia TECH
S.p.A. - S.r.l.



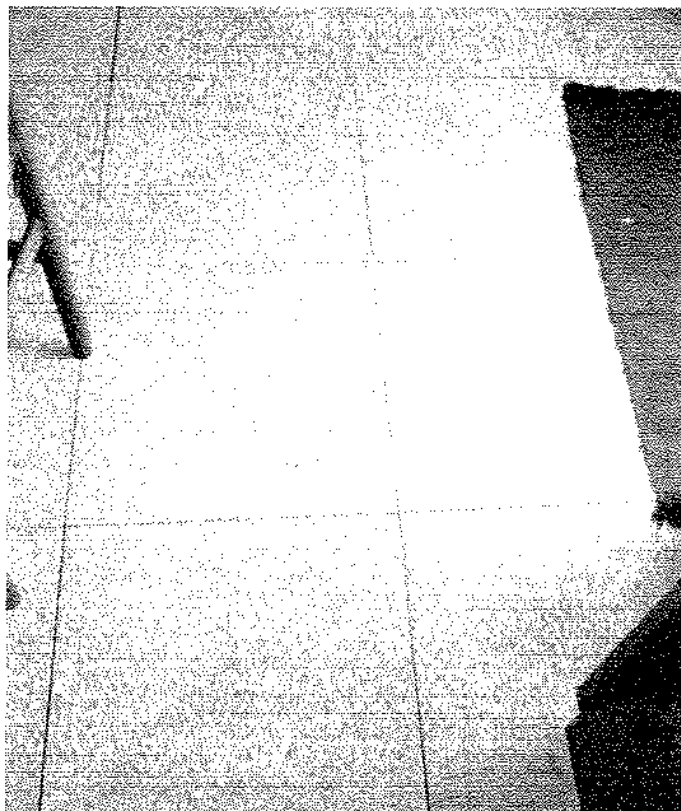


Figura 15 – RENDE: particolare pavimentazione cucina

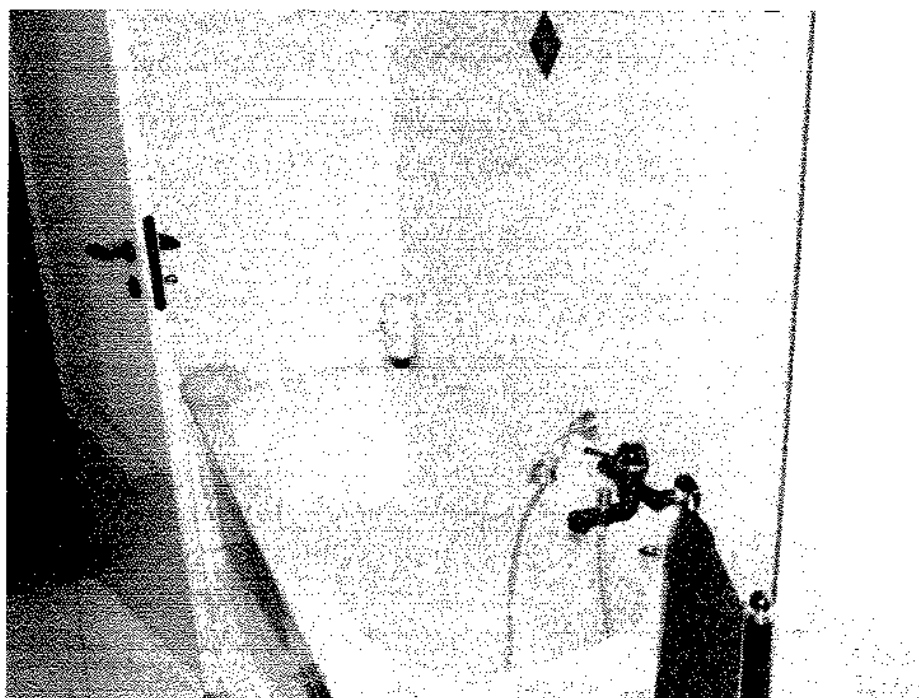


Figura 16 – RENDE: particolare servizi igienici bagno

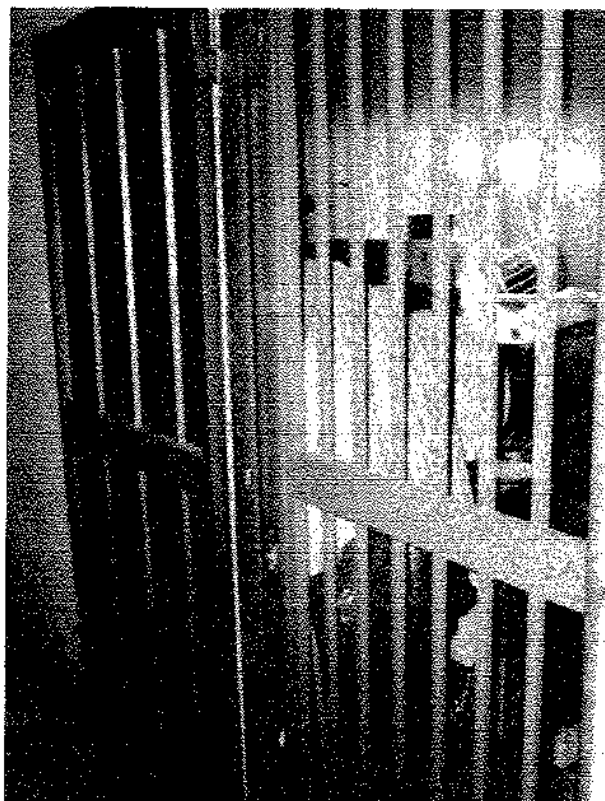


Figura 17 – RENDE: ingresso soffitta

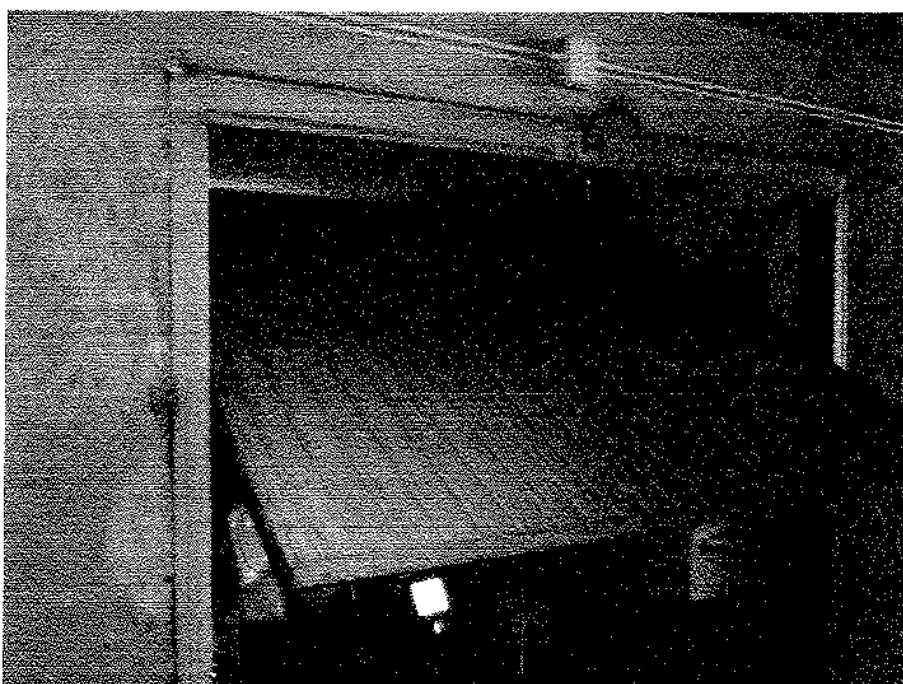
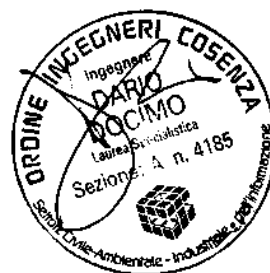


Figura 18 – RENDE: ingresso garage

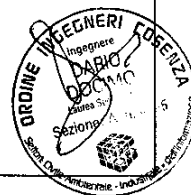
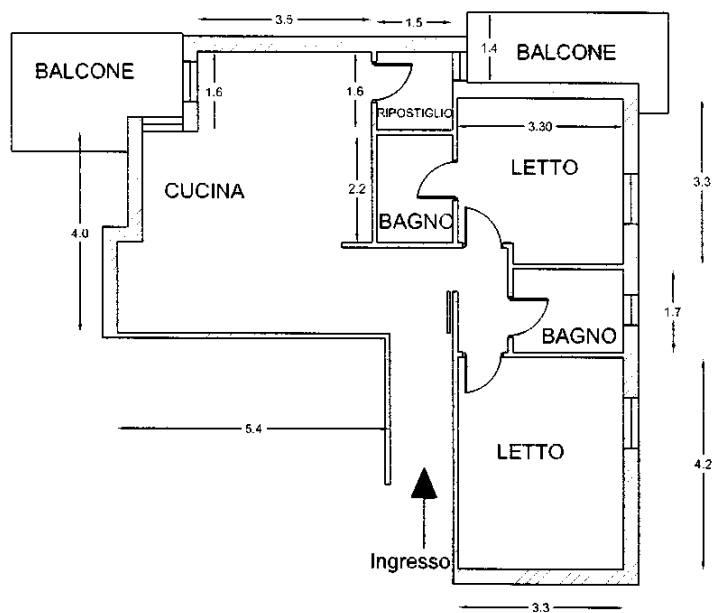
LOTTO 2

IMMOBILE: **Foglio 24 P.IIa 50 sub 12**

Comune di Sangineto, Loc. Le Crete – fabbricato A



PLANIMETRIA APPARTAMENTO
SCALA 1:100



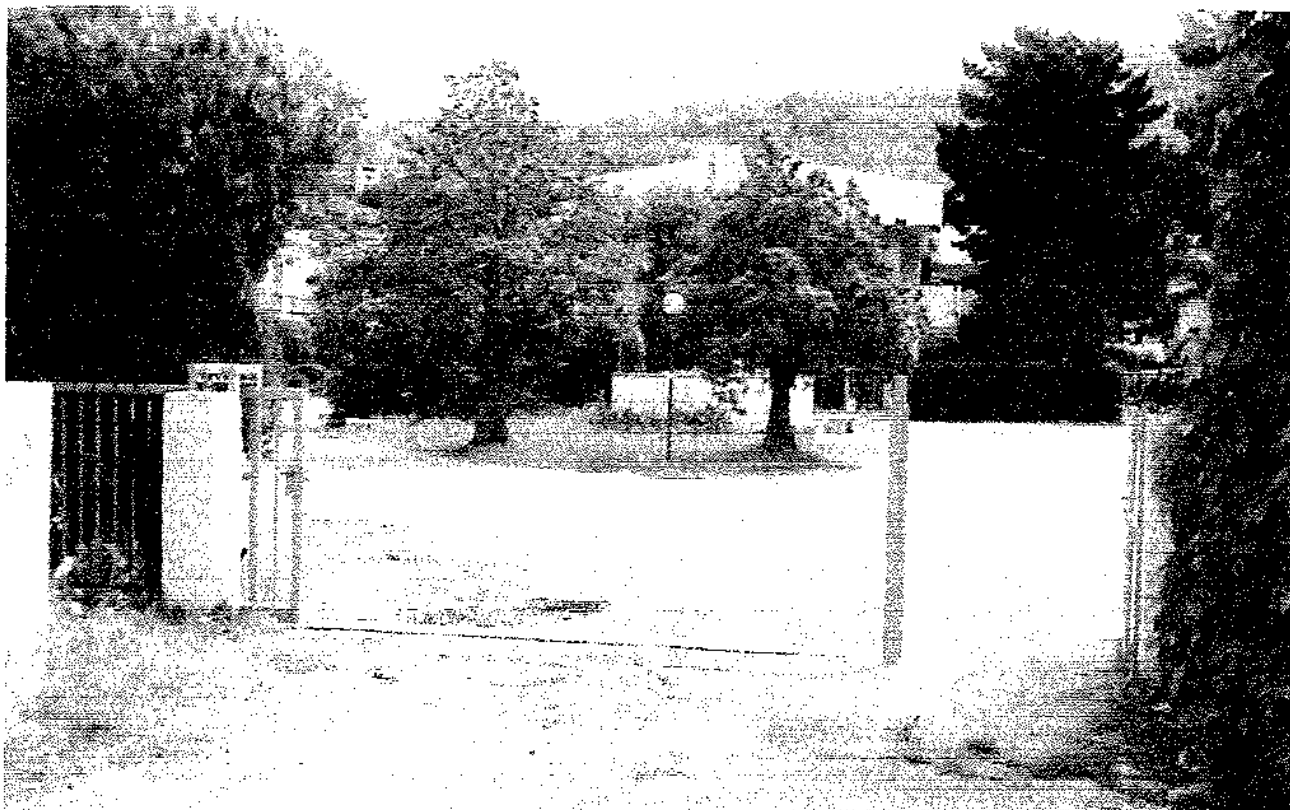


Figura 19 - SANGINETO- ingresso complesso edificio in corte comune



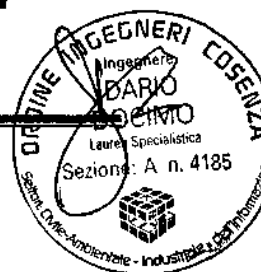
Figura 20 - SANGINETO- ingresso fabbricato

Ing. Dario DOCIMO

☒ 1 - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia tech
ING. E. A. 30/10/11



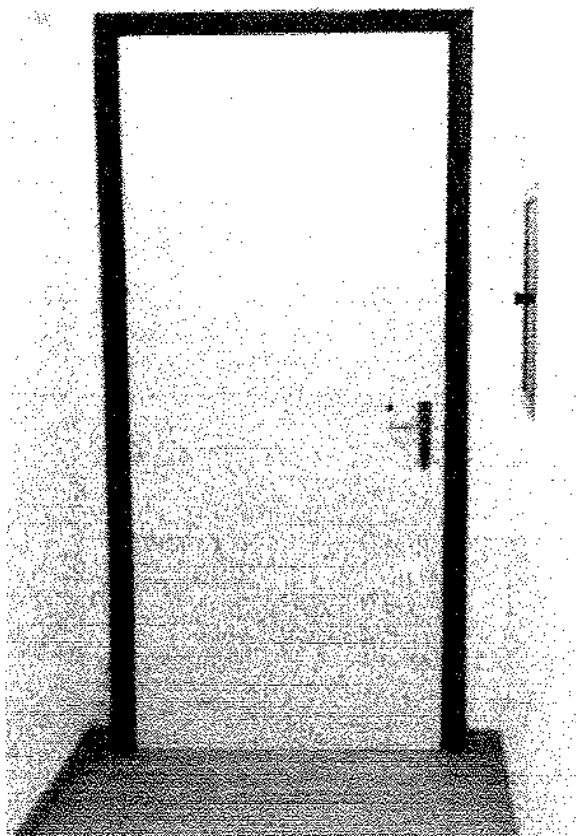


Figura 21 - SANGINETO: portone di ingresso vista interna



Figura 22 - SANGINETO: salone con caminetto

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia
TECH
SOLUTIONS



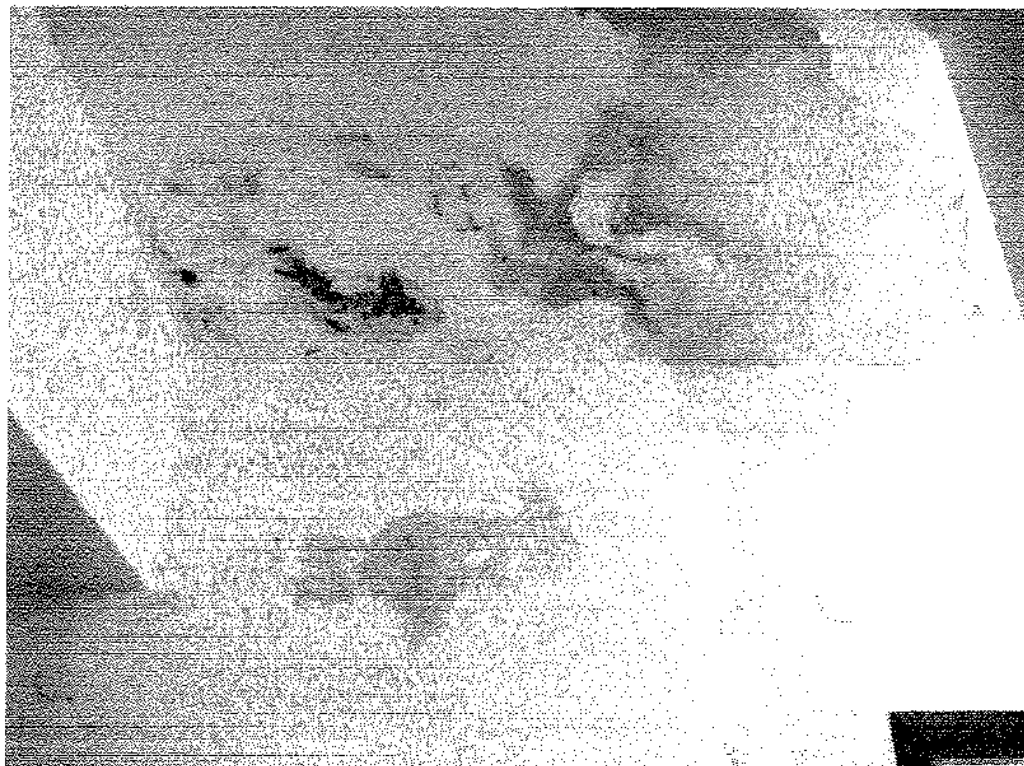


Figura 23 - SANGINETO: particolare infiltrazione corridoio



Figura 24 - SANGINETO: balcone cucina

Ing. Dario DOCIMO

✉ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia TECH
ITALIA & OLTRE





Figura 25 - SANGINETO: infissi in ferro del balcone

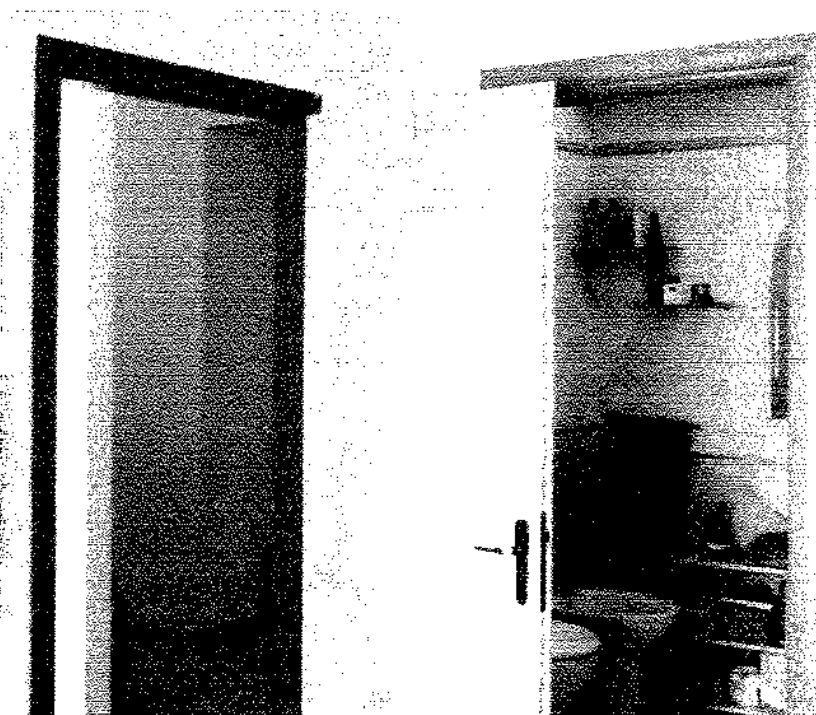


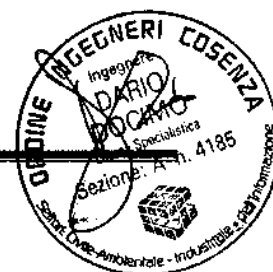
Figura 26 - SANGINETO: infissi interni

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 📠 +39 0984 1801282 Partita IVA: 03044560781

gaia tech
LAVORI & COSTI



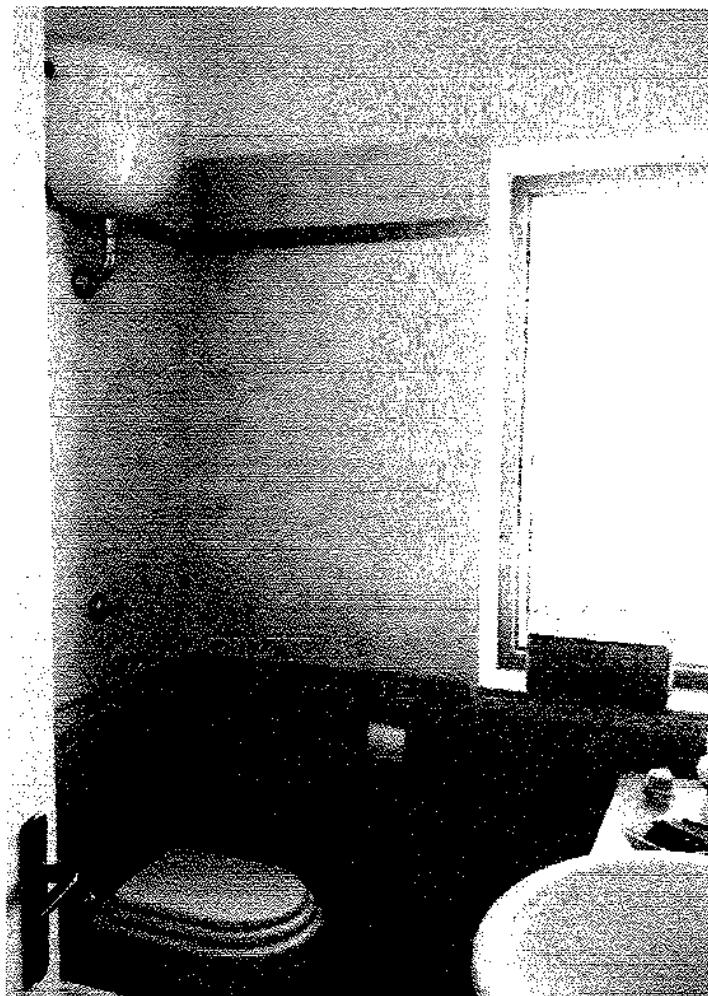


Figura 27 - SANGINETO: servizi igienici 1

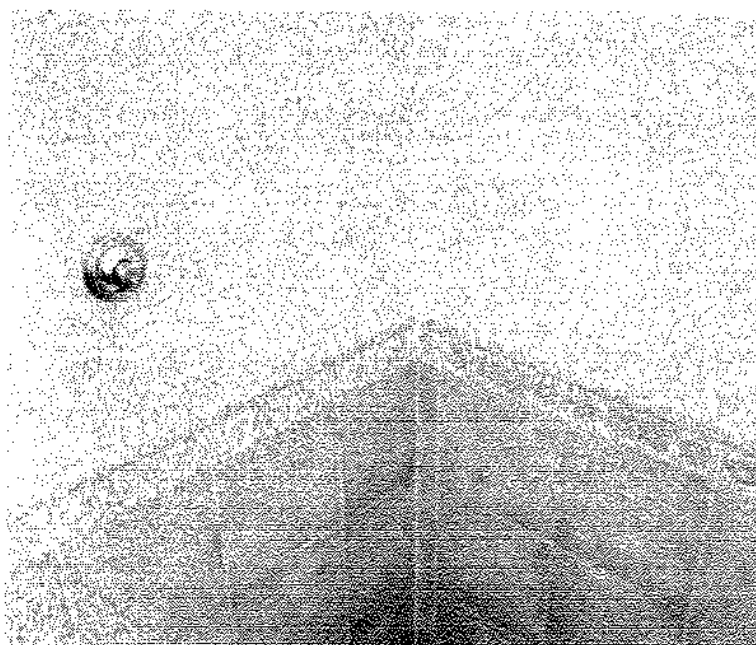


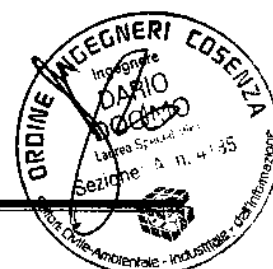
Figura 28 - SANGINETO: servizi igienici 1 particolare

Ing. Dario DOCIMO

✉ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 Partita IVA: 03044560781

gaia TECH
UNICI - E - SMALL E



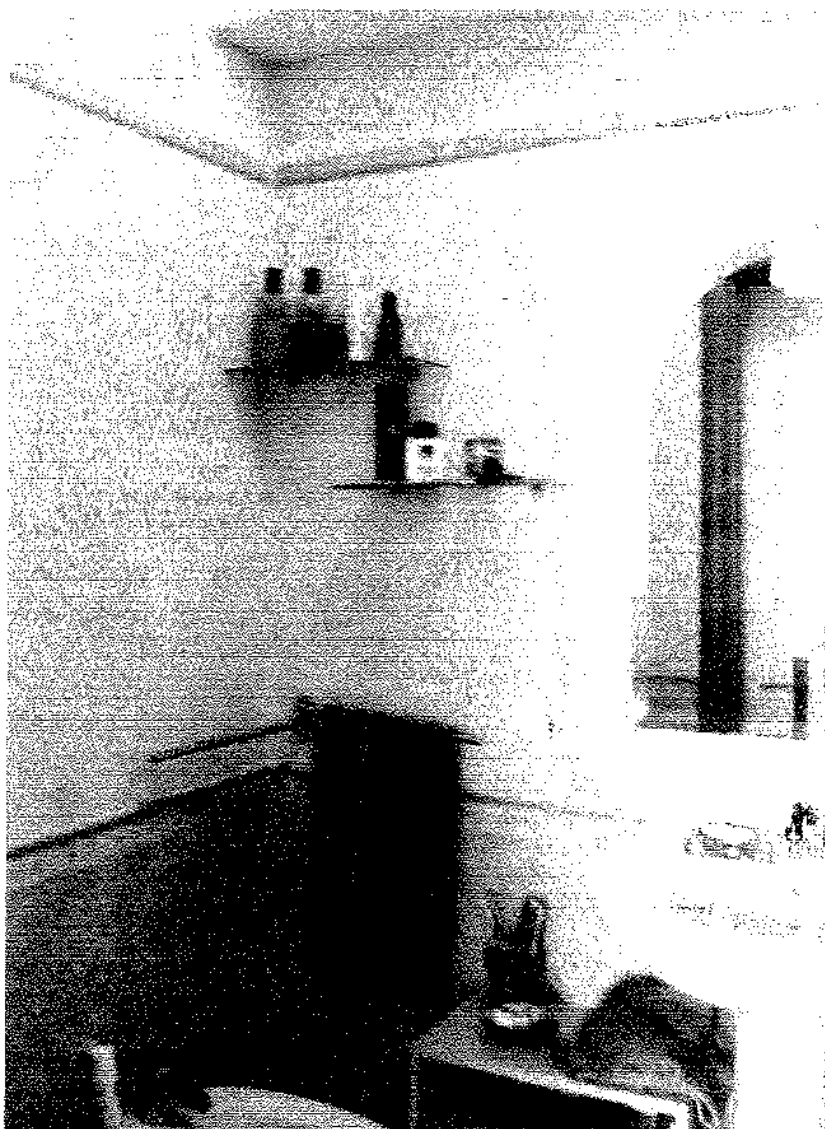


Figura 29 - SANGINETO: servizi igienici 2



Figura 30 - SANGINETO: servizi igienici 2 particolare

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia TECH
LIFE & STYLE



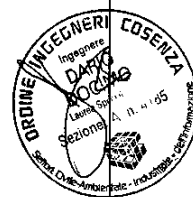
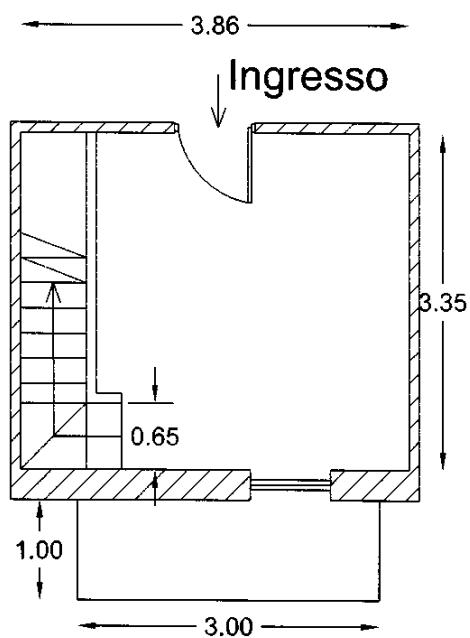
LOTTO 3

IMMOBILE: Foglio 25 P.lla 342 sub 6

Comune di Pedace, Loc. Mellaro – Villaggio Lorica-Fabbr. 2/AB/2

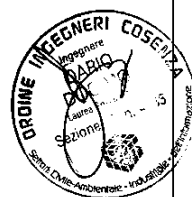
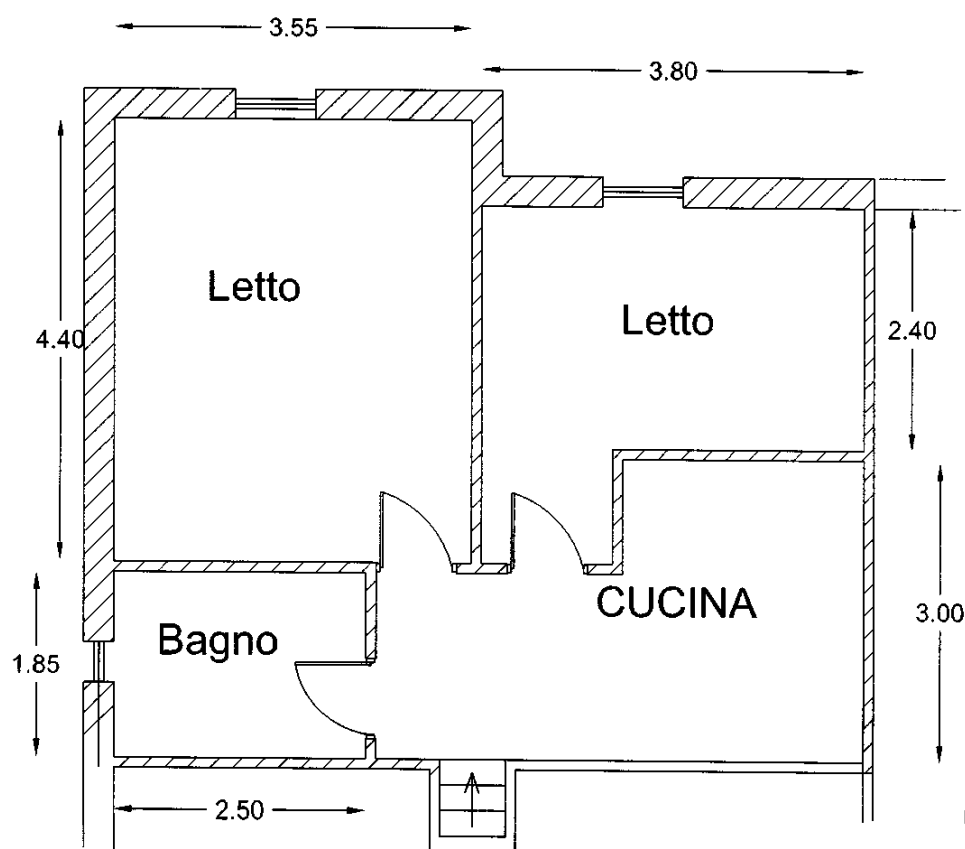


PLANIMETRIA APPARTAMENTO FABBRICATO 2/AB/2
PRIMO LIVELLO
SCALA 1:50



PLANIMETRIA APPARTAMENTO FABBRICATO 2/AB/2

SECONDO LIVELLO
SCALA 1:50



PLANIMETRIA CANTINA FABBRICATO 2/AB/2
SCALA 1:50

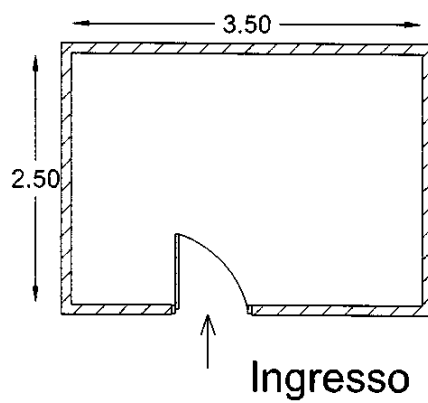




Figura 31 - PEDACE PRIMO: entrata fabbricato

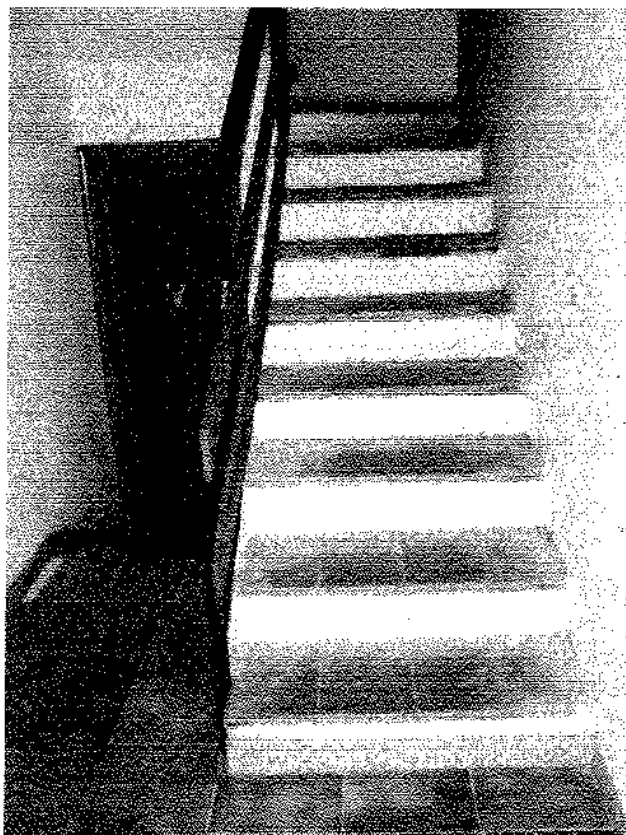


Figura 32 - LORICA PRIMO: scale di accesso al primo piano e entrata garage

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 Partita IVA: 03044560781

gaia tech
UNIVERSITÀ & INNOVATION

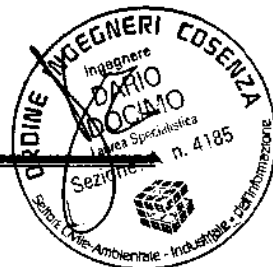




Figura 33 – PEDACE PRIMO: porta di ingresso vista esterno

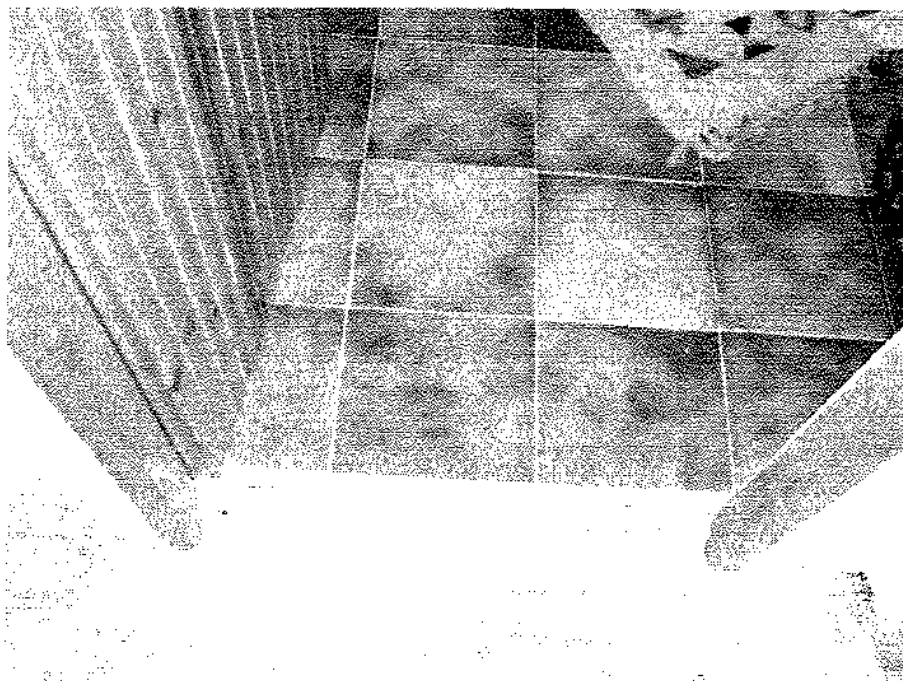


Figura 34 – PEDACE PRIMO: particolare pavimentazione ingresso

Ing. Dario DOCIMO

☒ 1 - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia TECH
SALUTE & AMBIENTE

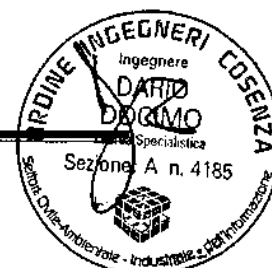




Figura 35 – PEDACE PRIMO: vano di entrata e balcone



Figura 36 – PEDACE PRIMO: particolare pavimentazione balcone

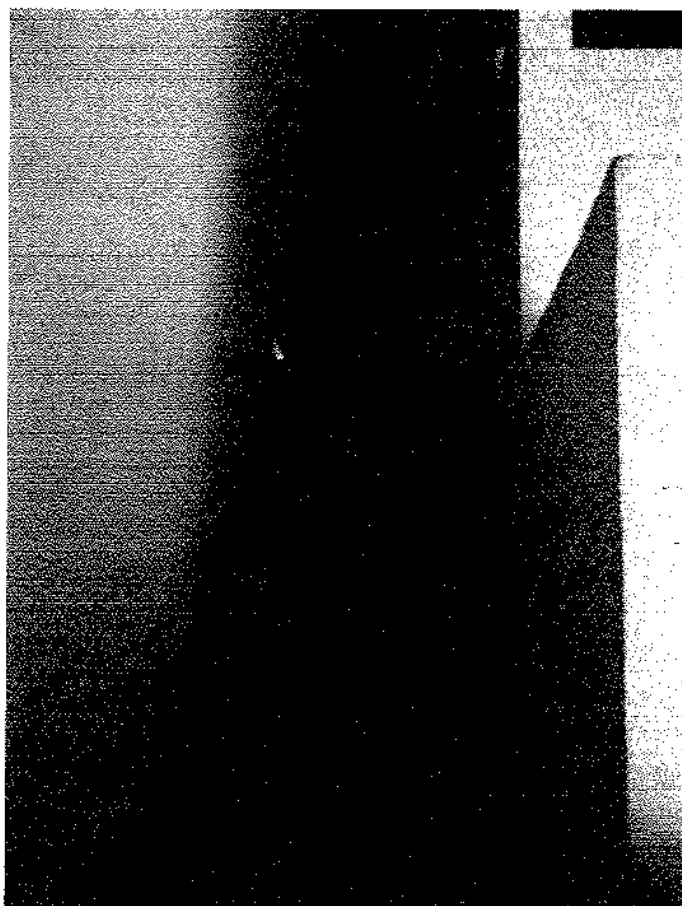


Figura 37 – PEDACE PRIMO: scale accesso soppalco

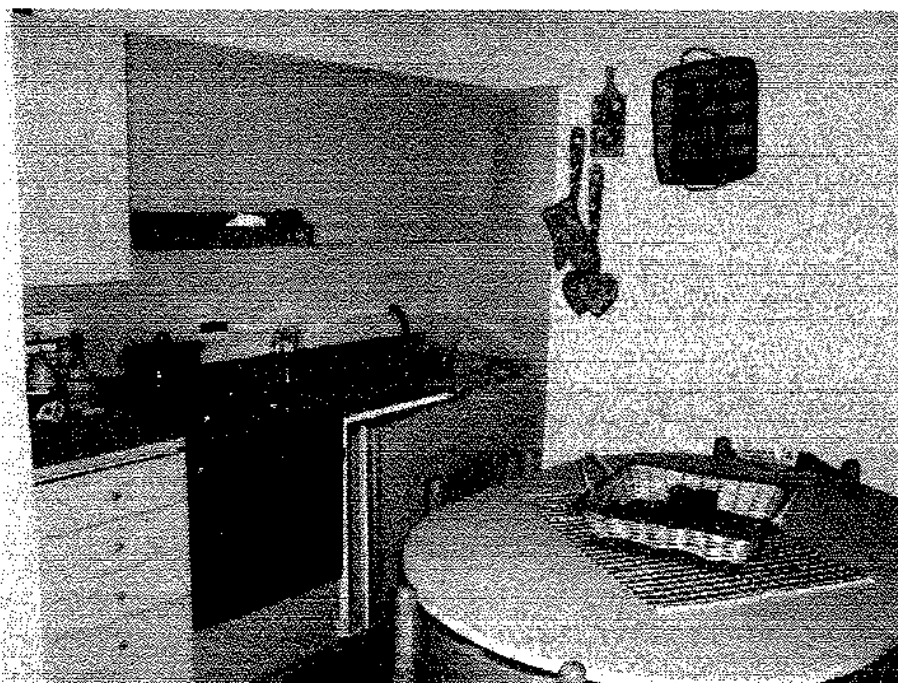


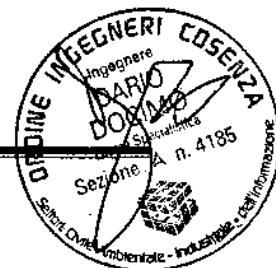
Figura 38 – PEDACE PRIMO: cucina in soppalco

Ing. Dario DOCIMO

✉ I – 87036 Rende (CS) – Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA:** 03044560781

gaia TECH
LIFE & STYLE



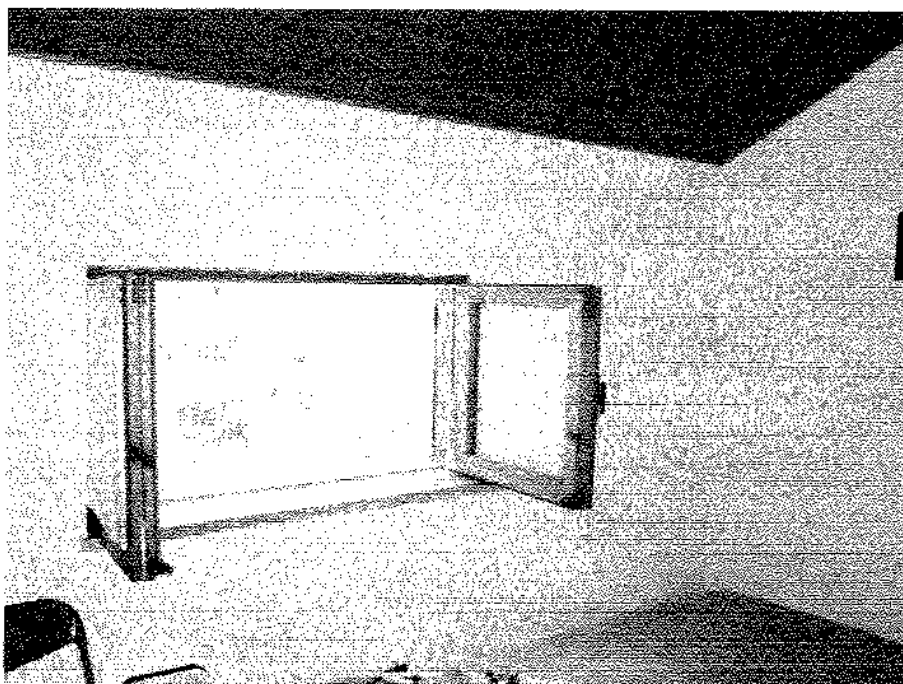


Figura 39 – PEDACE PRIMO: infissi esterni

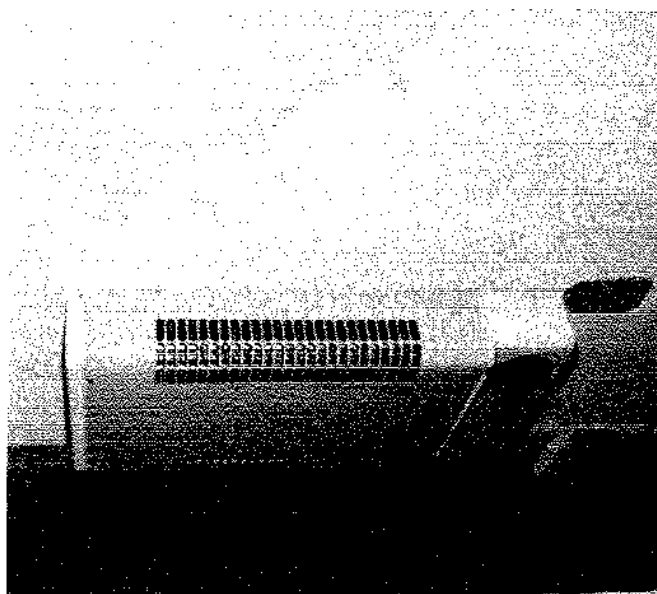


Figura 40 – PEDACE PRIMO: radiatori elettrici

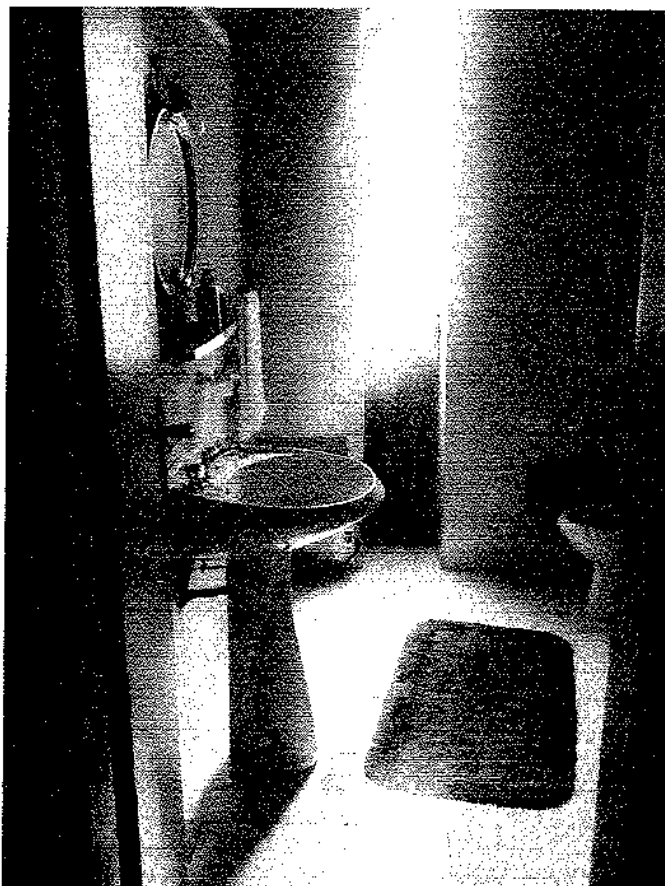


Figura 41 – PEDACE PRIMO: servizi igienici

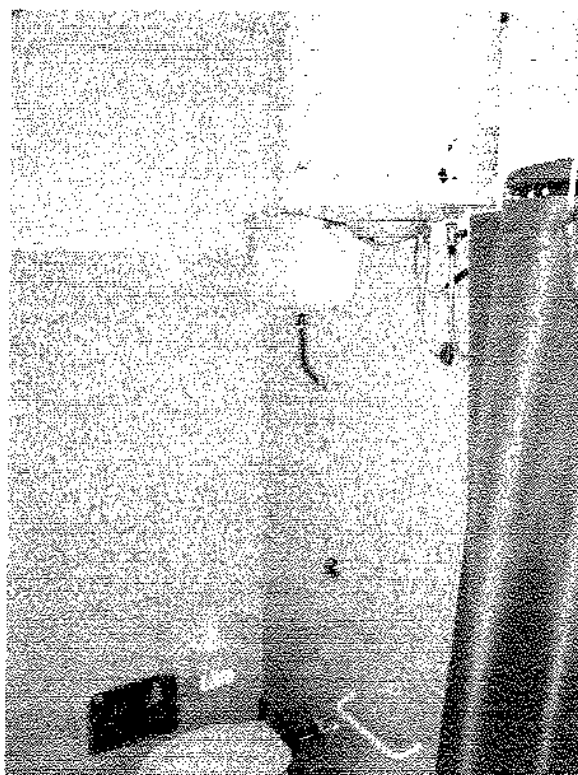


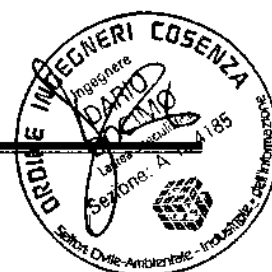
Figura 42 – PEDACE PRIMO: servizi igienici

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 Partita IVA: 03044560781

gaia TECH
UNIVERSITY & INNOVATION



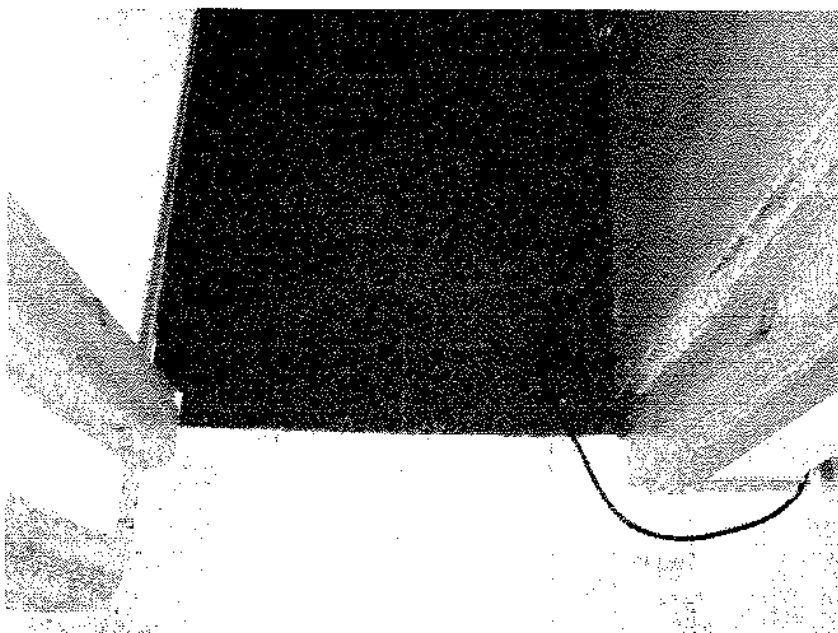


Figura 43 – PEDACE PRIMO: particolare entrata camera da letto



Figura 44 – PEDACE PRIMO: camera da letto 2

LOTTO 4

IMMOBILE: Foglio 25 P.lla 55 sub 30

Comune di Pedace, Loc. Mellaro - Villaggio Lorica-Fabbr. Casa Albergo



PLANIMETRIA APPARTAMENTO CASA ALBERGO
SCALA 1:50

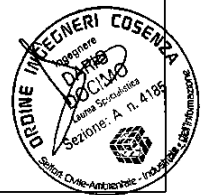
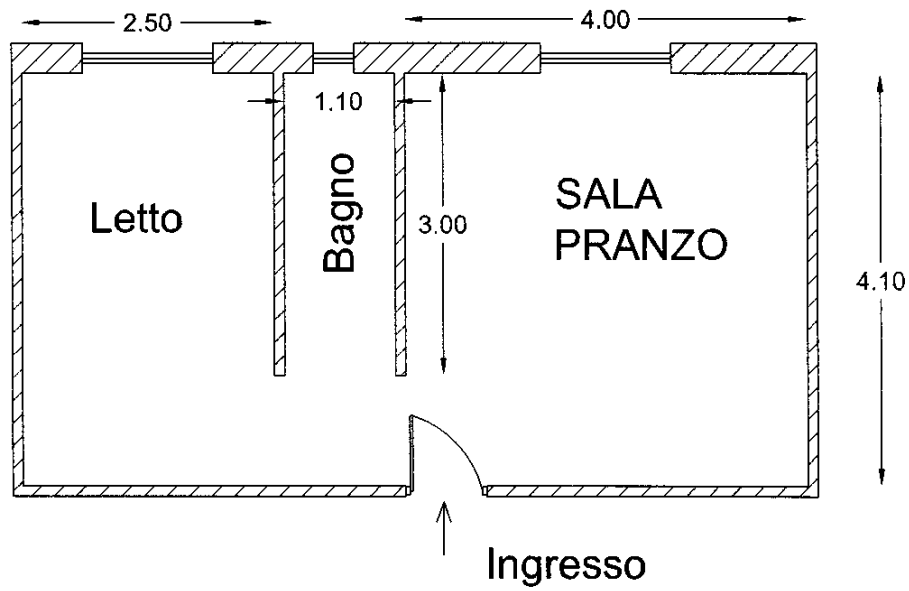




Figura 45 - PEDACE SECONDO: vista fabbricato e entrata



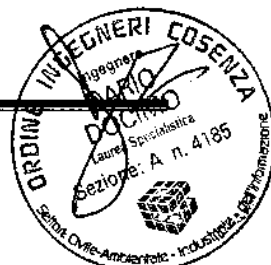
Figura 46 - PEDACE SECONDO: scale condominiali di accesso al primo piano

Ing. Dario DOCIMO

☑ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 📠 +39 0984 1801282 **Partita IVA: 03044560781**

gaia TECH
LIBRERIA & DIGITAL



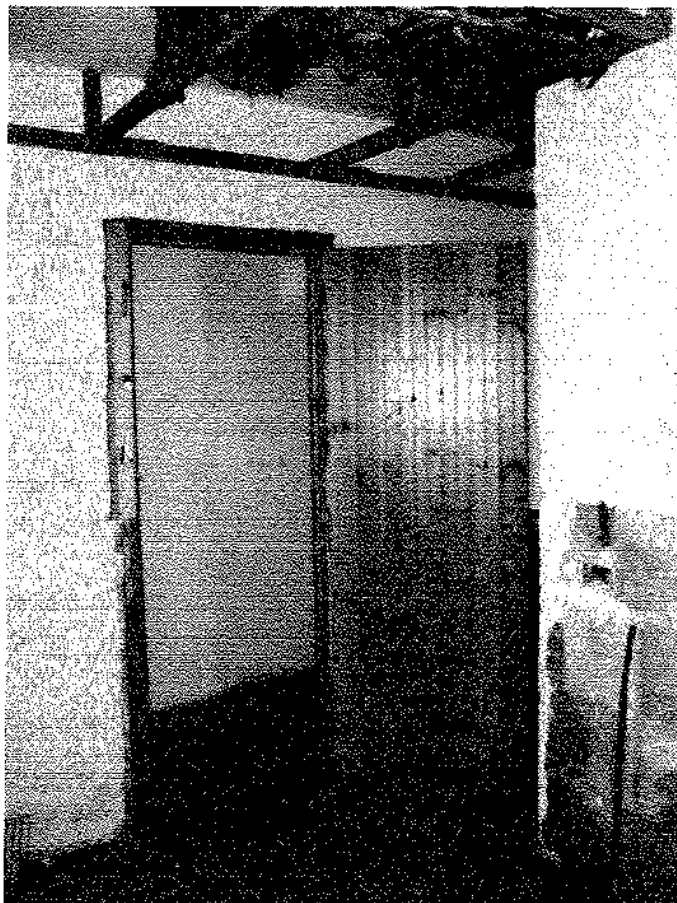


Figura 47 - PEDACE SECONDO: porta di ingresso vista interna



Figura 48 - PEDACE SECONDO: particolare pavimento



Figura 49 - PEDACE SECONDO: vista vano di ingresso e infissi esterni su balcone



Figura 50 - PEDACE SECONDO: infissi esterni secondo vano

Ing. Dario DOCIMO

☒ I - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 Partita IVA: 03044560781

gaia
LAVORO A CHI PIÙ



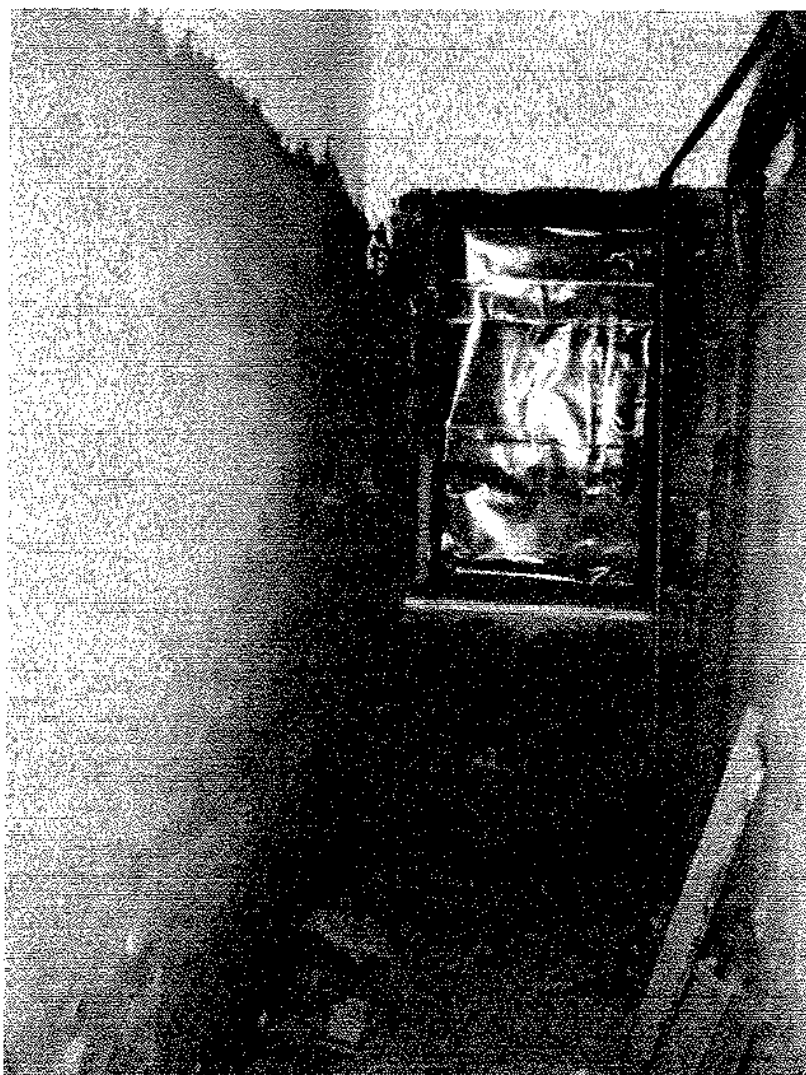


Figura 51 - PEDACE SECONDO: servizi igienici

Ing. Dario DOCIMO

☒ 1 - 87036 Rende (CS) - Via S. Botticelli n° 11

☎ +39 0984 395742 ☎ +39 0984 1801282 **Partita IVA:** 03044560781

gaia tech
TELEFONIA E COMUNICAZIONE

