

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Luzzi Pietro, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Cosenza al n ° 1045, con Studio Tecnico Professionale in Corigliano Rossano via Nazionale 103, 87064 Corigliano Rossano su incarico del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] di valutare con perizia tecnica di stima i beni di seguito elencati, effettuato i sopralluoghi di rito, sentito il Committente relaziona quanto segue.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è la determinazione del valore dei beni di seguito elencati alla data odierna.

Metodologia estimativa adottata

In sintonia con i Classici dell'Estimo, la valutazione di stima è stata effettuata considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni al fine di accertare il valore di mercato attuale ad essi afferente. Il valore economico dei beni è stato determinato in seno al mercato ordinario, quello che la dottrina estimativa definisce composto da ordinari operatori, compratori e venditori.

Dall'assunto dei sopralluoghi effettuati, visionato i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) afferenti al Comune di Plataci e alle aree limitrofe, sono stati aggiunti agli stessi dei coefficienti correttivi di merito legati alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima per meglio determinare il loro valore di mercato. Ai fini valutativi viene adottato il metodo della stima diretta basata su conoscenze certe, su ricerche di mercato effettuate presso operatori della zona, sia su notizie assunte presso tecnici operanti in loco, nonché su esperienza tecnica-professionale maturata sul campo, in qualità di tecnico esperto di perizie stima bancarie, oltre che a perizie tecniche estimative di C.T.U. del Tribunale di Castrovillari e dell'Ex Tribunale di Rossano. Dall'assunto, si è constatato che i beni risultano ubicati in posizione ricadenti nella regione agraria n. 10 della Provincia di Cosenza. Nel caso in esame si è tenuto conto dell'ubicazione del bene e delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per meglio determinare il suo valore reale di mercato attuale a cui sono stati apportati i seguenti coefficienti correttivi di merito: a) Ubicazione; b) Tipologia costruttiva; c) Uso attuale; d) Viabilità; e) Giacitura ed Esposizione; f) Vincoli; g) Stato conservativo;

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI.

UBICAZIONE DEL BENE

Valutazione Tecnica Estimativa : Committente di [REDACTED] 87070 - Plataci (CS)

Comune di Plataci



DATI CATASTALI

Foglio di mappa n. 54 P.IIa 115 sub 1 Cat. C/1

DESCRIZIONE

La struttura realizzata in cemento armato e travi lamellari a vista risulta essere, rivestita in pietra all'esterno, con infissi in alluminio realizzata con concessione edilizia numero 2 del 14/07/2000. Questa allo stato attuale si presenta in ottime condizioni. La stessa ampia e panoramica si estende un terrazzo con pavimentazione in cemento che nel periodo estivo viene utilizzato per posizionare tavoli e sedie del ristorante risulta essere ubicata nel comune di Plataci alla C.da Piano del Giudice, in zona molto ampia panoramica da cui è possibile vedere il Mar Ionio e tutta la Piana di Sibari. La stessa risulta essere adibita allo stato attuale a ristorante con cucina, bagni deposito, locale pizzeria/griglieria. Dai dati catastali si evince che la stessa ha una superficie pari a mq 445 (in allegato documentazione fotografica)



Valutazione Tecnica Estimativa : Committente di

87070 - Plataci (CS)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione Tecnica Estimativa : Committente

87070 - Plataci (CS)



Foglio di Mappa 54, P.lla 115 sub 1 Cat. C/1

Valore di stima €/mq 580

Superficie mq circa 445

Valore di Stima = Euro **521.816,26**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

In allegato *Scheda calcolo valutazione Cespite N.1*

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Valutazione Tecnica Estimativa : Committente

87070 - Plataci (CS)

UBICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Comune di Plataci

DATI CATASTALI

Foglio di mappa n. 54 P.IIa 116 sub 1 Cat. A/3

La struttura in muratura risulta essere rivestita da intonaco bianco. Questa realizzata presumibilmente negli anni sessanta si presenta in buone condizioni con infissi in alluminio, in posizione dominante da cui è possibile vedere il Mar Ionio e dominare tutta la Piana di Sibari. La stessa risulta essere adibita ad abitazione.

Foglio di Mappa 54, P.IIa 116 sub 1 Cat. A/3

Valore di stima €/mq 400

Superficie mq circa 142

Valore di Stima = Euro **30.659,73**

In allegato *Scheda calcolo valutazione Cespite N.1*

PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI.

Dall'assunto dei sopralluoghi effettuati si sono visionati i VAM valori forniti i valori agricoli medi indicati dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza nell'anno 2014. A questi sono stati aggiunti dei coefficienti correttivi di merito legati alle caratteristiche specifiche del bene, per meglio determinare il loro valore. Il Comune di Plataci ricade nella Regione Agraria n. 10. Nel quadro d'insieme dei valori VAM viene indicato il valore ad ettaro a secondo del tipo di coltura presente

DATI CATASTALI

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 7

Tipo di coltura pascolo arboreo,

ha 00.40.40 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 1.224,45

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 67

Tipo di coltura seminativo,

ha 00.16.20 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 701,42

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 92

Tipo di coltura area rurale

ha 00.01.05 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 454,62

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 8

Tipo di coltura pascolo,

ha 00.08.30 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 2.515,57

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 9

Tipo di coltura bosco,

ha 2.41.90 circa valore €/ha 6.494,59 = Valore di Stima € 15.710,41

Tipo di coltura seminativo

ha 00.22.00 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 952,51

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 35

Tipo di coltura mista,

ha 00.2280 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 691,02

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 39

Tipo di coltura pascolo,

ha 00.06.40 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 1.939,72

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 114

Tipo di coltura seminativo,

ha 03.43.14 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 14.857,04

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 117

Tipo di coltura seminativo,

ha 00.16.69 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 5.058,42

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 120

Tipo di coltura pascolo,

ha 00.16.40 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 497,05

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 37

Tipo di coltura pascolo,

ha 00.02.60 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 788,01

Comune di Plataci foglio di mappa n. 55 P.IIa 144

Tipo di coltura seminativo,

ha 00.16.69 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 783,68

Comune di Plataci foglio di mappa n. 54 P.IIa 40

Tipo di coltura pascolo,

ha 00.31.50 circa valore €/ha 3.030,81 = Valore di Stima € 954,71

Comune di Plataci foglio di mappa n. 55 P.IIa 39

Tipo di coltura seminativo,

ha 01.31.40 circa valore €/ha 4.329,73 = Valore di Stima € 5.689,27

Comune di Plataci foglio di mappa n. 55 P.IIa 107

Tipo di coltura bosco,

ha 00.29.80 circa valore €/ha 6.494,59 = Valore di Stima € 1.935,39



Valutazione Tecnica Estimativa : Committente di

87070 - Plataci (CS)

CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica di stima su incarico del [REDACTED] è stata effettuata allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato reale allo stato attuale degli stessi beni. La stima dei terreni è stata effettuata con il metodo diretto partendo dall'assunto dei valori agricoli medi del tipo di coltura in essere (per la stima sono stati utilizzati i valore dei V.A.M. della Regione Agraria n.10 della Provincia di Cosenza anno 2014 (essendo gli ultimi VAM redatti dalla provincia) visionati i dati OMI del comune di Plataci e dei comuni limitrofi, da ricerche di mercato effettuate presso operatori della zona e su notizie assunte presso tecnici operanti in loco, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, a cui sono stati aggiunti dei coefficienti di merito correttivi per meglio identificare l'attuale prezzo di mercato dei beni oggetto della presente stima. Dai dati esposti nella presente relazione tecnica di stima viene fuori che il valore attuale in regime di libero mercato dei beni mobili ed immobili è

Pari ad EURO 606.441,30 (seicentoseimilaquattrocentoquarantuno/30).

Con la presente Perizia Tecnica Estimativa di C.T.P., composta da numero 7 pagine, da numero 1 ortofoto, dalle visure catastali. Si ritiene di aver esplicato l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti. E' gradita cogliere l'occasione per porgere distinti saluti.

Plataci 30/08/2022

Con Osservanza

IL C.T.P.

Architetto Luzzi Pietro



Si allegano alla presente:

- a) Foto;
- b) Visure catastali;