

COMUNE DI COSENZA



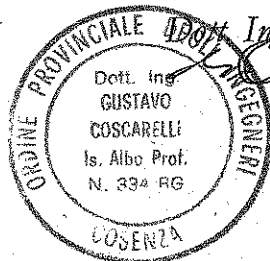
*

- RELAZIONE DI STIMA ALL'ATTUALITA' DI IMMOBILI SITI IN COSENZA NELLO STABILE AL CIVICO N°1 DI LARGO FLORINDO ANTONIOZZI.



*

Redatta da



Dott. Ing. Gustavo Coscarelli

Dott. Ing. GUSTAVO
COSCARELLI
Is. Albo Prof.
N. 334 RG

Cosenza, 11 febbraio 2014



Indice dei contenuti

<i>1.0 - Premessa.....</i>	<i>pag. 02</i>
<i>2.0 - I riferimenti catastali degli immobili da stimare.....</i>	<i>pag. 02</i>
<i>3.0 - Dottrina delle stime immobiliari: generalità.....</i>	<i>pag. 05</i>
<i>4.0 - Linee guida per le misurazioni immobiliari.....</i>	<i>pag. 08</i>
<i>5.0 - Stima degli immobili.....</i>	<i>pag. 09</i>
<i>5.1 - Determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità.....</i>	<i>pag. 11</i>
<i>5.2 - Più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in esame.....</i>	<i>pag. 11</i>
<i>6.0 - Considerazioni finali.....</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Bibliografia.....</i>	<i>pag. 14</i>



1.0 - *Premessa.*

Lo scrivente dott. ing. Gustavo Coscarelli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 19.02.1971 (n°334 Reg.) nonché, nel medesimo anno, a quello dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario del detto Capoluogo (n°104 Reg.),

[REDACTED]

[REDACTED] di effettuare la stima all'attualità di alcuni immobili, siti nel centro storico di Cosenza e di cui si dirà in seguito in forma più dettagliata.

Ciò premesso, per motivi di ordine e chiarezza nella trattazione dell'anzidetta tematica, si suddivide la presente relazione nei capitoli che seguono, in ognuno dei quali verrà trattato uno specifico argomento attinente al processo estimativo che occupa.

* .

2.0 - *I riferimenti catastali degli immobili da stimare.*

Gli immobili oggetto della richiesta stima appartengono ad uno stabile di antica fattura, realizzato, pertanto, molto tempo prima del 1° settembre 1967, sito in uno dei posti più significativi del centro storico di Cosenza.

Più in dettaglio il fabbricato in questione si erge tra le strade cittadine Corso Telesio, Via Cafarone e Vico Tommaso Cornelio, su un sito caratterizzato da un pronunciato declivio verso Est.



Il portone principale, un tempo posto al civico n°26 di Corso Telesio, ora si affaccia al civico n.1 di Largo Florindo Antoniozzi e ciò a seguito di avvenuta modifica della toponomastica cittadina.

I beni in esame risultano censiti nel Catasto Urbano di Cosenza al foglio 22, part. 307, sub 4-6 e 7, così come da planimetrie di cui alle originarie schede di denuncia n.ri 13350865 – 13350866 e 13350867 del 25 e 26 aprile 1940 a firma del Geom. Giuseppe Panno da Cosenza.

Inoltre gli immobili ubicati al piano primo e di cui ai sub 6 e sub 7 sono stati oggetto di denuncia di variazione.

Più distintamente e nello specifico:


- il subalterno 4 è relativo all'immobile, indicato come posto al piano terreno relativamente a Corso Telesio, è compreso tra Corso Telesio stesso – Via Cafarone e Via Tommaso Cornelio con relativa cantina di pertinenza (Cat. A/2, vani 7);
- il subalterno 6 è afferente all'appartamento, sito al piano primo, compreso tra Largo F. Antoniozzi, Vico Tommaso Cornelio e Via Gradoni Bruno da Longobucco, con relativa cantina di pertinenza (Cat. A/2, vani 7,5).

Gli anzidetti due immobili sono allo stato di proprietà della 



Il subalterno 7 contraddistingue il bene ubicato al piano primo con affacci su Via Tommaso Cornelio e Via Gradoni Bruno da Longobucco (Cat. A/2, vani 7,5).



Il predetto immobile risulta attualmente di proprietà, 



Le strutture del cennato edificio, di vecchia fattura, sono in muratura di pietrame e mattoni, i solai sono stati in parte rifatti con putrelle in ferro e tavelloni, mentre per la parte residua sono ancora quelli originari con impalcato con le travi originarie in legno.

Gli immobili anzidetti sono stati oggetto di una recente attività di recupero che ha riguardato pavimenti, impiantistica e servizi e risultano essere allo stato locati quello al p.t. e quello al piano primo (sub 6).

Degli stessi si allegano le relative planimetrie catastali nonché quelle di rilievo per i due immobili al piano primo, oggetto di denuncia di variazione.

*



3.0 - *Dottrina delle stime immobiliari: generalità.*

Attese le finalità della richiesta consulenza, chi scrive ritiene utile improntare, per quanto possibile, la stessa ai criteri di cui al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (*Italian Property Valuation Standard*), così come di recente formatosi per poter disporre di "una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale, univoca ed agevolmente applicabile".

Il detto Codice è nato, infatti, dalla constatazione delle diversità metodologiche di valutazione in uso in Italia, metodologie tutt'altro che univoche, che hanno determinato molteplici disservizi, tra cui, per l'appunto, anche pesanti sofferenze bancarie relative a finanziamenti afferenti a beni immobiliari.

L'esigenza di dotare, pertanto, il mercato dei detti beni di un codice condiviso e da assumere quale riferimento nelle transazioni immobiliari e per le valutazioni di *assets* rilevanti, quali, ad esempio, il patrimonio dei fondi immobiliari, ha indotto il Comitato Tecnico Scientifico dell'O.N.M.I. a formulare un articolato in grado di costituire, per tutti i soggetti interessati (proprietari, professionisti e sistema finanziario), un efficace punto di riferimento, scientificamente ed economicamente fondato.

Il conseguimento di tale obiettivo di valenza strategica per il sistema Paese ha coinvolto, pertanto, sinergicamente una molteplicità di istituzioni ed enti quali l'Abi, il Censis, la Confedilizia, la Fiaip, l'INU, le Poste italiane, il Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane, l'Uni, l'Unioncamere, l'Università Bocconi unitamente al Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio.

L'applicazione delle linee guida contenute nel detto Codice, pur se allo stato non ancora cogenti, costituisce, inoltre, nel panorama italiano, un valido aiuto interpretativo sull'applicazione del Sistema Qualità Totale relativo alle attività informative e/o estimative in ambito immobiliare.



Più segnatamente, la metodologia, che viene pertanto pure seguita nell'effettuare il presente lavoro, è da ricondurre a due principali categorie, così definite:

- approccio legato al processo, con cui si definiscono le specifiche della valutazione in termini di articolazione delle attività propedeutiche al processo valutativo stesso;
- approccio legato al prodotto, che consiste nel definire le specifiche della valutazione in termini di articolazione del contenuto finale della stima, che, prescindendo dall'organismo o soggetto valutatore, possono essere applicate da una pluralità di soggetti.

Detto approccio trova, peraltro, espressioni più rappresentative nel già noto "Red Book", così come derivato dall'"Appraisal and Valuation Manual of Royal Institute of Chartered Surveyors", nonché ne "La Charte de l'expertise en évaluation immobilière", relativo alla razionalizzazione delle valutazioni in Francia.

Detti due casi nazionali, non considerati isolatamente, sono stati nel detto Codice analizzati anche alla luce delle norme che, a livello internazionale, organizzano l'attività di valutazione.

Più in particolare, lo studio anzidetto ha preso pure in esame le norme I.S.O. e gli sforzi compiuti da varie associazioni internazionali, fra cui il TEGOVA, per pervenire ad una unificazione di termini, concetti e procedure nel campo delle stime immobiliari.

Alla *summa* di questi principi, così come indicati dal più volte menzionato CODICE, viene improntata, pertanto, la presente relazione di stima.

Saranno, perciò, specificatamente ed in dettaglio esaminati nei successivi paragrafi, oltre ai dati già esposti in premessa (committenza, particolarità e scopo della valutazione, periodi di riferimento), anche i seguenti altri aspetti:

- a) ubicazione ed identificazione dell'immobile con l'indicazione della relativa consistenza, così come appresso meglio illustrata;



- b) proprietà, vincoli ed ipotesi, quali, ad esempio, diritti e vincoli gravanti, l'eventuale presenza di sostanze nocive o dannose nella proprietà, la trasformabilità dell'immobile, l'esistenza degli atti autorizzativi all'uso e quant'altro attinente;
- c) fonti impiegate per la valutazione e loro attendibilità;
- d) sopralluogo con indicazione della data e delle attività poste in essere;
- e) valutazione del bene;
- f) altre eventuali utili informazioni;
- g) ogni altro dato pertinente, tra cui, in ultimo, la data di redazione della stima.

I dati metrici sono stati derivati dagli atti forniti dalla Committenza, supportati da controlli a campione effettuati in loco, nonché sulla determinazione, per via informatica, della relativa estensione superficiale.

A tal riguardo i valori delle stime, per gli immobili con destinazione residenziale e/o per uffici, vengono riferiti alla c.d. superficie convenzionale vendibile (SCV), rappresentata dalla *superficie utile lorda* compresa tra i muri perimetrali, con ciò anche richiamandosi le relative norme UNI 10750 - "Agenzie Immobiliari - Requisiti del servizio" - elaborati dall'UNITER.

La detta superficie commerciale comprenderà, pertanto, le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, tutte però *ponderate* mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti, ulteriormente pure differenziati in funzione della destinazione del fabbricato ed in considerazione degli usi locali.

Detti coefficienti, infatti, sono espressione di un *rapporto mercantile* tra le c.d. "*superfici secondarie*" (seminterrati, sottotetti e balconi) e quelle, invece, definite come "*principali*" in quanto legate, per la maggiore importanza, alla vocazione della destinazione d'uso dell'immobile da stimare.

Al riguardo l'articolazione più ricca di coefficienti è quella proposta da il "*Consulente Immobiliare - Il Sole 24Ore*", a cui la richiesta stima "*sintetica*" o "*monoparametrica*"



farà prevalente riferimento quale fonte tra le più autorevoli ed attendibili, così come pure considerata dal detto Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa (Cfr. pag. 162).

*

4.0 - Linee guida per le misurazioni immobiliari.

Con riferimento alle specifiche direttive di cui alle norme UNI-10750 per la detta *Superficie Convenzionale Vendibile (acronimo: S.C.V.)*, deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, viene, pertanto, effettuato secondo i criteri che seguono:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm e ciò in considerazione della descritta tipologia strutturale;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con scale o altre proprietà sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, vengono utilizzati i seguenti criteri generali di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;



- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta.

Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il relativo particolare livello di qualità ambientale, nonché la percentuale di differenziazione afferente lo stato di disponibilità o meno del bene.

*

5.0 - *Stima degli immobili.*

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico, anche definito in letteratura "monoparametrico", basato sul *confronto di valori medi di mercato*, relativamente alla zona in cui ricadono gli immobili, oggetto di valutazione all'attualità.

Adottandosi i criteri già in precedenza esposti si è fatto, nel caso che occupa, riferimento ai valori medi riportati in "*Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore*" n°931 del 15 giugno 2013, opportunamente calibrati per il caso in esame, mediante l'applicazione dei c.d. "coefficienti di differenziazione".

Più in dettaglio si rileva nello specifico quanto di seguito:

- valore medio a nuovo nel Centro Storico: 1.550,00 €/mq;
- coefficienti di differenziazione da applicarsi quali correttivi:
 - per età (oltre 60 anni), qualità (media) e stato (buono): 0,60;
 - svalutazione per locazione e/o occupazione in essere: 0,75;



- per livello di piano in edificio plurifamiliare con ascensore:
 - piano terreno e rialzato: 0,90
 - piano primo: 0,94
- per le pertinenze (cantina): 0,20;
- per zona di pregio e per spazi di parcheggi disponibili: 1,15.

Si determinano di conseguenza i seguenti più probabili valori medi unitari di mercato all'attualità, deprezzati indistintamente tutti nella misura del 25% in ragione dello stato locativo, pur se parziale percentuale che assorbe quella relativa al gravame costituito dal predetto usufrutto vitalizio in favore della Sig.ra Baffi Giulia (15%, per l'età della stessa, come da relativa tabella):

- per mq di superficie residenziale:
 - piano terra: $1.550,00 \text{ €/mq} \times 0,60 \times 0,75 \times 0,90 \times 1,15 = 722,00 \text{ €/mq}$ circa
 - piano primo: $1.550,00 \text{ €/mq} \times 0,60 \times 0,75 \times 0,94 \times 1,15 = 754,00 \text{ €/mq}$ circa
 - cantina: $1.550,00 \text{ €/mq} \times 0,60 \times 0,75 \times 0,20 \times 1,15 = 160,00 \text{ €/mq}$ circa

La predetta pubblicazione, peraltro, indica per le zone periferiche e per alloggi di età massima di 35 anni un valore medio di 1.200 €/mq.

*

A fini di confronto, dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2013, relativamente al Centro Storico, Corso Telesio di Cosenza, viene rilevato, per le abitazioni civili, in stato conservativo normale, così come in fattispecie, un valore minimo di mercato pari ad 820,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.200,00 €/mq, da cui il valor medio pari a 1.000,00 €/mq in c.t..

Considerandosi la stessa anzidetta percentuale di svalutazione per locazione (25%), si considera un valor medio deprezzato indistintamente pari a € 750,00 €/mq.



*

5.1 - *Determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità.*

Da tutto quanto in precedenza evidenziato si procede a calibrare la stima del più probabile attuale valore parametrico unitario nelle seguente misura, anche in considerazione della posizione di pregio dello stabile anzidetto:

- per immobili al piano terreno su un solo fronte e primo livello sui restanti:
750,00 €/mq
- per immobili al piano primo di maggior pregio per ubicazione:
800,00 €/mq
- per la pertinenza (cantina):
200,00 €/mq

*

5.2 - *Più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in esame:*

a. appartamento di cui al foglio 22, part. 307, sub 4 – Cat. A/2 – vani catastali: n.7,
sito al piano terreno:

- S.C.V.: mq 115 ca. x 750,00 €/mq =	€ 86.250,00 =
- cantina: mq 9,00 ca. x 200,00 €/mq =	€ <u>1.800,00 =</u>
Totale	€ 88.050,00 =
in c.t.	€ <u>88.000,00 =</u>

b. appartamento di cui al foglio 22, part. 307, sub 6 – Cat. A/2 – vani catastali: 7,50,
sito al piano 1^:



- S.C.V.: mq 168 ca. x 800,00 €/mq =	€ 134.400,00 =
- cantina: mq 13,00 ca. x 200,00 €/mq =	€ <u>2.600,00 =</u>
Totale	€ 137.000,00 =

c. appartamento di cui al foglio 22, part. 307, sub 7 – Cat. A/2 – vani catastali:
7,50, sito al piano 1^:

- S.C.V.: mq 170 ca. x 800,00 €/mq =	€ 136.000,00 =
in c.t.	€ 135.000,00 =

- * -

6.0 - Considerazioni finali.

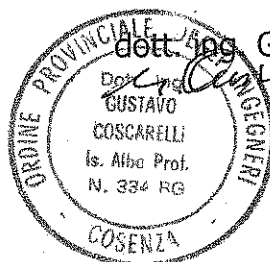
Tutto quanto premesso, considerato anche lo stato in cui versa, all'attualità, il mercato immobiliare in generale e più nello specifico quello di Cosenza, chi scrive è del parere che il più probabile valore attuale di mercato degli immobili sopra descritti, visitati in data 04.11.2013 e considerati *nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano*, possa essere, pertanto, il seguente:

a) appartamento di cui al foglio 22, part. 307, sub 4 con relativa pertinenza:	€ 88.000,00 =
b) appartamento di cui al foglio 22, part. 307, sub 6 con relativa pertinenza:	€ 137.000,00 =
c) appartamento di cui al foglio 22, part. 307, sub 7:	€ 135.000,00 =

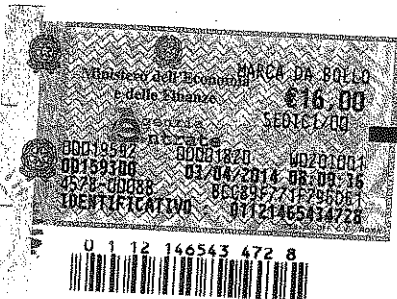
Ammontare della stima all'attualità pari ad € **360.000,00 =**

*

Cosenza, 11 febbraio 2014



dott. Ing. **Gustavo Coscarelli**



TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA
VERBALE DI GIURAMENTO

Proc. 1089/2014

L'anno duemilaquattordici il giorno *07* del mese di aprile dal Tribunale di Cosenza, avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il dott. ing. Gustavo Coscarelli, nato a Cosenza il 10/03/1946 identificato a mezzo carta di identità nr. AR 0005668 rilasciata dal Comune di Cosenza in data 27/02/2008 con scadenza 26/02/2018, il quale chiede di asseverare con giuramento la suesposta relazione di consulenza tecnica. Ricordata al perito l'importanza delle funzioni che è stato chiamato ad assolvere il Cancelliere ne riceve il giuramento dando atto che il consulente pronuncia le parole della formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempito alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

L.C.S.

G. Coscarelli



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Margherita Molinari



BIBLIOGRAFIA

Testi di riferimento:

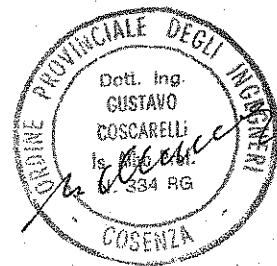
- N. Famularo: *Teoria e Pratiche delle Stime* – UTET, 1969.
- C. Forte – B. De Rossi: *Principi di Economia ed Estimo* - ETAS Libri, 1974.
- M. Polelli: *Trattato di Estimo* – Maggioli Editore, 1997.
- G. Rizzi: *Estimo Generale – Agrario – Edilizio* – Edizioni DEI, 1984.
- G. Castello: *Stime degli Immobili* – D. Flaccovio Editore, 2001.
- Tecnoborsa: *Codice delle Valutazioni Immobiliari* – Tecnoborsa S.c.p.a. - 2000.
- Il Sole 24 ORE – *Consulente Immobiliare: La valutazione Immobiliare* - 2008.
- G. Carraro Moda: *Estimo Professionale* – Ed. Legislazione Tecnica, V Ediz..

ALLEGATI:

- n°01: *Valori immobiliari indicativi;*
- n°02: *Corografia;*
- n°03: *Piante catastali;*
- n°04: *Fotografie dello stabile sito in Cosenza al civico n°1 di Largo F. Antoniozzi.*

Allegato n°01:

Valori immobiliari indicativi.



MERCATO E INVESTIMENTI

locazioni primavera 2013

Città	zona	primavera 2013 - compravendite				locazioni di abitazioni		primavera 2013 - compravendite				locazioni di abitazioni			
		ab. nuove	ab. recenti	negozi	1,5 %	libere	protoglie	città	zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	1,5 %	libere	protoglie
Benevento	centro	2800	2100	5500	25	86	78	Chieti	centro	2300	1900	3600	22	82	76
	semicentro	1750	1400	2800	20	54	48		semicentro	1800	1600	2500	18	64	60
	periferia	1300	1100	1400	21	40	36		periferia	1500	1300	1600	14	50	46
Bergamo	centro	4550	3300	5800	38	174	146	Como	centro	4500	3400	7250	40	160	140
	semicentro	2900	2400	2800	28	116	96		semicentro	3250	2550	3800	30	120	98
	periferia	2100	1750	2000	22	86	84		periferia	2400	1800	2700	25	96	90
Biella	centro	2300	1700	2600	30	84	74	Cosenza	centro	3000	2000	5000	25	108	94
	semicentro	1650	1200	1800	24	70	62		semicentro	2200	1500	3200	22	84	72
	periferia	1300	1100	1400	20	66	58		periferia	1550	1200	1900	16	64	50
Bologna	centro	5400	4350	8200	55	210	162	Cremona	centro	2750	2250	4000	30	102	90
	semicentro	4150	3300	5000	45	140	128		semicentro	2100	1700	2400	24	76	70
	periferia	3150	2500	3450	33	108	98		periferia	1700	1400	1900	20	62	56
Boltano	centro	4900	3500	8100	44	136	122	Crotone	centro	2250	1700	3400	20	72	64
	semicentro	4000	3200	3200	35	108	100		semicentro	1500	1350	1600	18	56	50
	periferia	3200	2400	2600	32	96	90		periferia	1300	1000	1100	16	46	38
Brescia	centro	4600	3650	7800	40	148	138	Cuneo	centro	4000	2500	5900	35	96	80
	semicentro	3300	2500	3300	30	108	90		semicentro	2600	1900	1900	25	70	60
	periferia	2450	1950	2500	24	90	80		periferia	1850	1350	1400	20	60	50
Brescia	centro	1900	1600	3750	22	82	72	Enna	centro	2100	1700	3500	18	66	62
	semicentro	1600	1300	2300	18	64	58		semicentro	1550	1350	1800	15	48	42
	periferia	1350	1150	1700	14	54	48		periferia	1300	1000	1400	10	36	30
Cagliari	centro	4600	3800	4600	33	130	108	Fermo	centro-marè	3000	2100	3200	18	nq	nq
	semicentro	3650	2850	3700	27	96	90		semicentro	1700	1500	1800	16	nq	nq
	periferia	2300	1800	2400	22	86	78		periferia	1500	1100	1400	13	nq	nq
Caltanissetta	centro	2000	1650	3200	20	70	60	Ferrara	centro	4150	3000	5300	33	130	120
	semicentro	1900	1400	2300	16	50	44		semicentro	2700	2200	3500	24	88	78
	periferia	1800	1500	2000	13	50	44		periferia	1900	1500	2600	20	60	54
Campobasso	centro	2950	2300	5400	26	100	90	Firenze	centro	6500	5200	11000	48	230	200
	semicentro	2100	1700	2800	22	86	80		semicentro	4300	3700	5700	40	166	140
	periferia	1600	1200	2000	16	66	56		periferia	3500	3200	3400	32	136	120
Caserta	centro	3900	2900	5100	28	110	100	Foggia	centro	2800	2300	5000	30	96	90
	semicentro	2750	2400	2900	20	76	68		semicentro	2100	1800	2900	24	76	68
	periferia	2100	1800	2200	16	60	54		periferia	1700	1400	1900	20	64	58
Catania	centro	4100	3200	5300	36	130	120	Forlì	centro	2800	2300	4800	27	106	92
	semicentro	2750	2200	3000	24	100	96		semicentro	2400	1950	3100	23	80	72
	periferia	2250	1900	2000	20	90	80		periferia	1900	1700	2200	20	58	48
Catanzaro	centro	2300	1900	4000	28	80	68	Frosinone	centro	2400	1950	3400	30	88	84
	semicentro	1550	1350	2000	18	58	50		semicentro	1650	1500	2100	24	76	64
	periferia	1500	1200	1500	13	48	44		periferia	1400	1100	1500	20	58	52

(segue)

primavera 2013	
città	zona
Genova	centro-ma. semicent. periferia
Gorizia	cent. semicent. periferia
Grosseto	cent. semicent. periferia
Imperia	cent. semicent. periferia
PM&O	cent. semicent. periferia
Isernia	cent. semicent. periferia
L'Aquila	cent. semicent. periferia
La Spezia	cent. semicent. periferia
Latina	cent. semicent. periferia
Lecce	cent. semicent. periferia
Lecco	cent. semicent. periferia
Livorno	centro- semicent. periferia
Lodi	cent. semicent. periferia
Lucca	cent. semicent. periferia



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA (CENTRO STORICO) - VIA PAPARELLE, C.SO TELESIO, COLLE TRIGLIO, PORTAPIANA, P.ZZA SPIRITO SANTO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

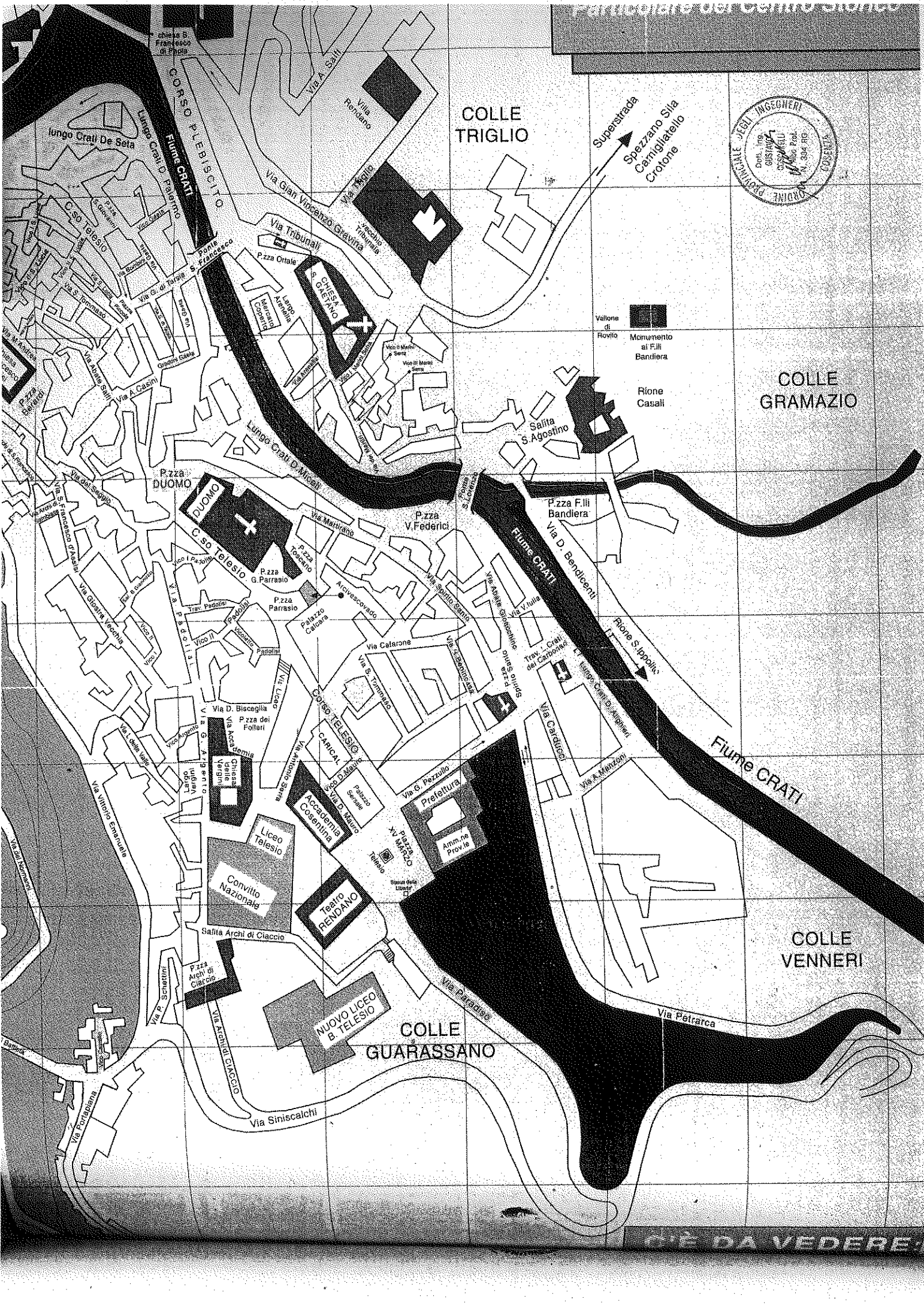
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	990	L	3,9	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Allegato n°02:

Corografia.





ORDINE PROVINCIALE DEGLI INGEGNERI
 Dott. Ing. GUSTAVO GUSTAVELLI
 N. 304/96

Superstrada
 Spezzano Silla
 Carrigliatello
 Crotona

Valle di Rovito
 Monumento ai F.lli Bandiera
 Rione Casali

COLLE GRAMAZIO

COLLE VENERI

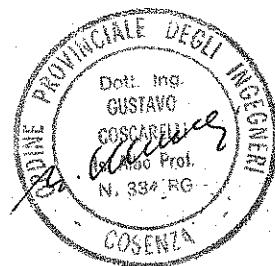
COLLE GUARASSANO

COLLE TRIGLIO

C'È DA VEDERE

Allegato n°03:

Piante catastali.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13350862
Comune Cosenza
Via Corso Telesio 26

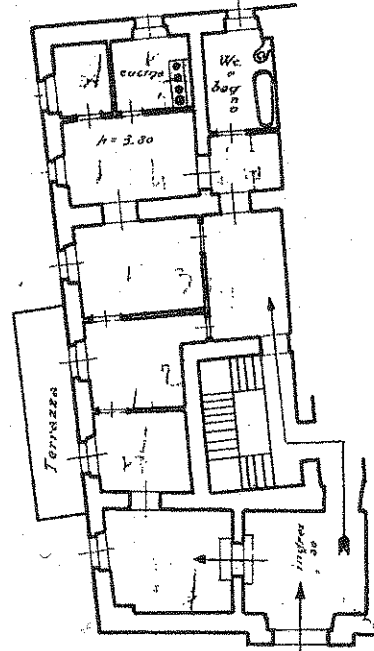
in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE di Cosenza
Talloncino di riscontro DELLA
SCHEDA NUMERO
13350862
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere raccolto a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

VIA TOMMASO CORNELIO

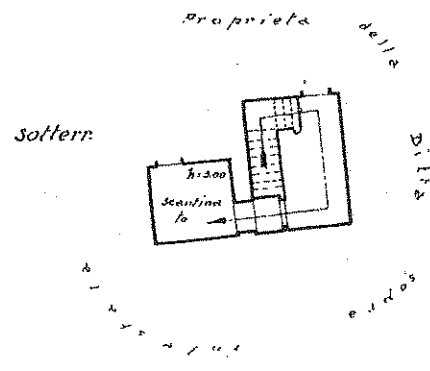
VIA CAFARONE

Proprietà della Ditta sopra intestata



CORSO TELESIO

A. L.



ORIENTAMENTO



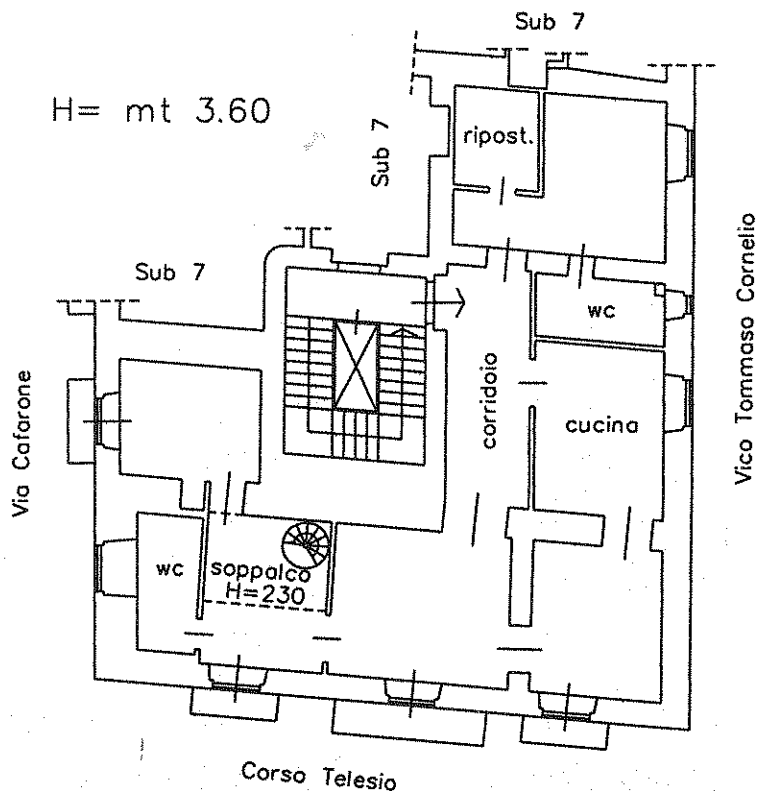
SCALA di 1:200

Compilata da:
geom. Giuseppe Panno
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Cosenza

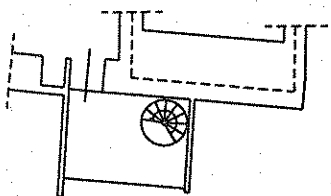
Data 25 Aprile 1940 XVII Firm. Panno

Particella: Situazione al 13/09/2013 - Comune di COSENZA (D086) - < Foglio: 22 - Particella: 307 - Subalterno: 4 >
VIA CORSO TELESIO n. 26;

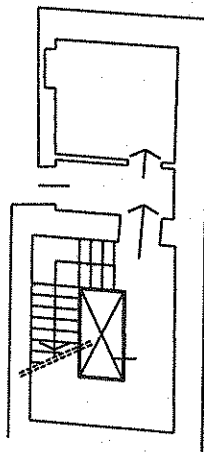
10 metri



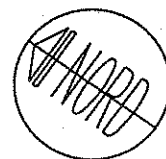
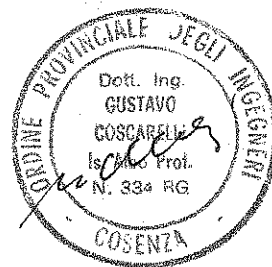
Soppalco
H = mt 1.30



Piano S1
H = mt 2.95



SCALA 1:200



Ufficio delle Entrate
UFFICIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Cosenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza
 Corso Bernardino Telesio

civ. 26

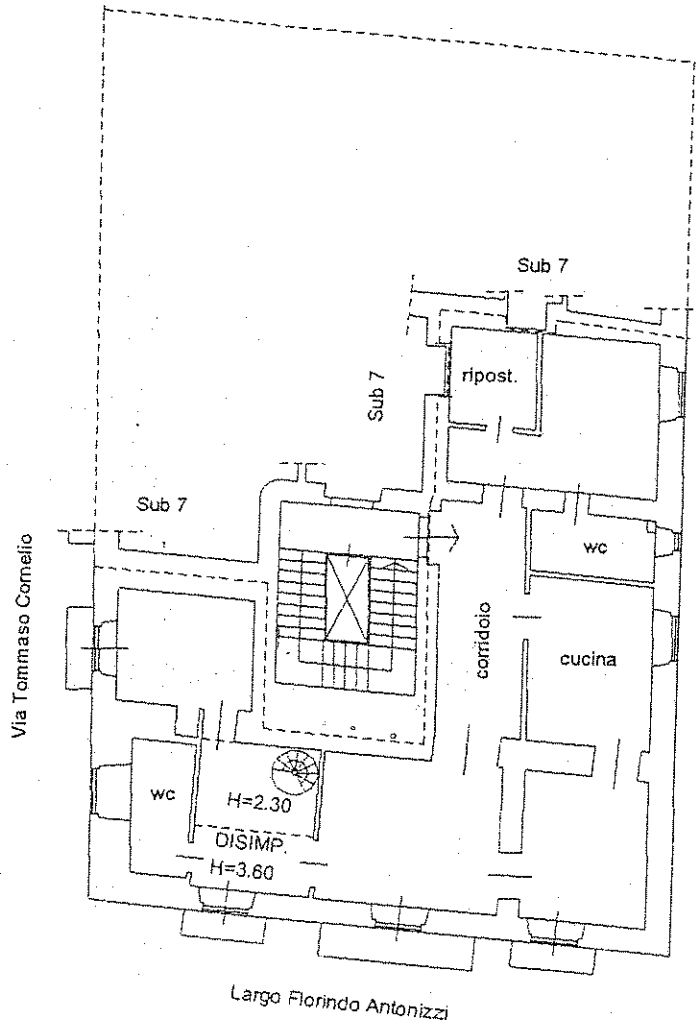
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 22
 Particella: 307
 Subalterno: 6

Compilata da:
 Sirianni Alessandro
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Cosenza

N. 1989

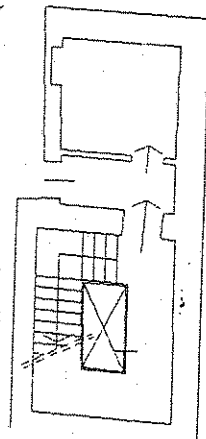
Scala 1:200

Piano primo
 H= mt 3.60

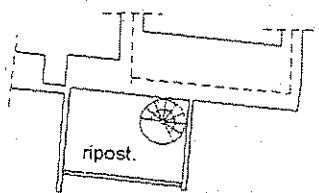


Gradoni Bruno Da Longobucco

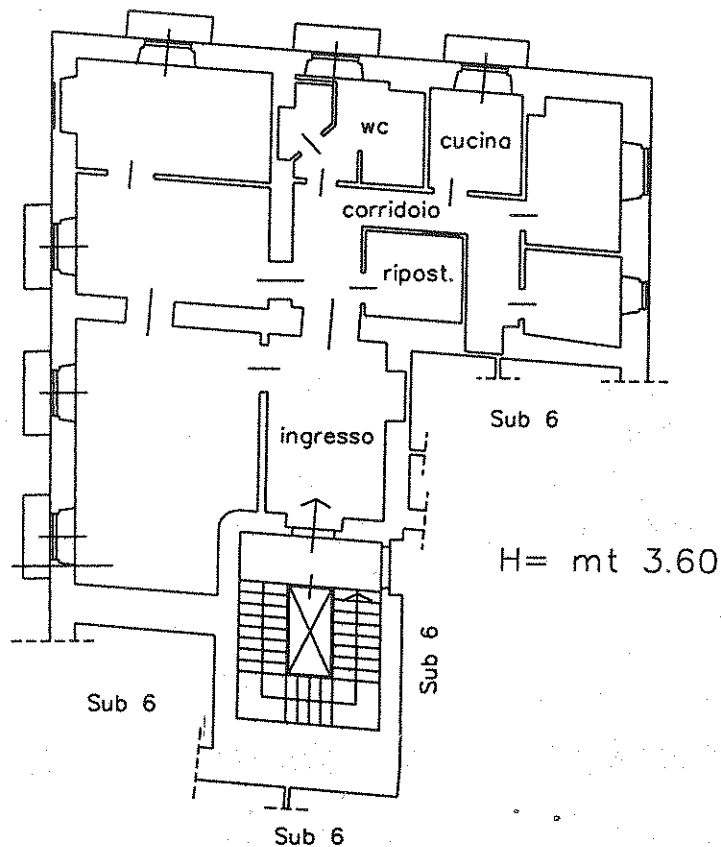
Piano S1
 H= mt 2.95



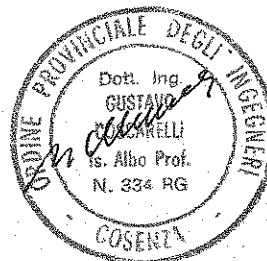
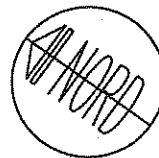
Piano primo
 (Soppalco)
 H= mt 1.30



UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 22 - PART. 307 SUB 7 - PIANO PRIMO



SCALA 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza
Corso Bernardino Telesio

civ. 26

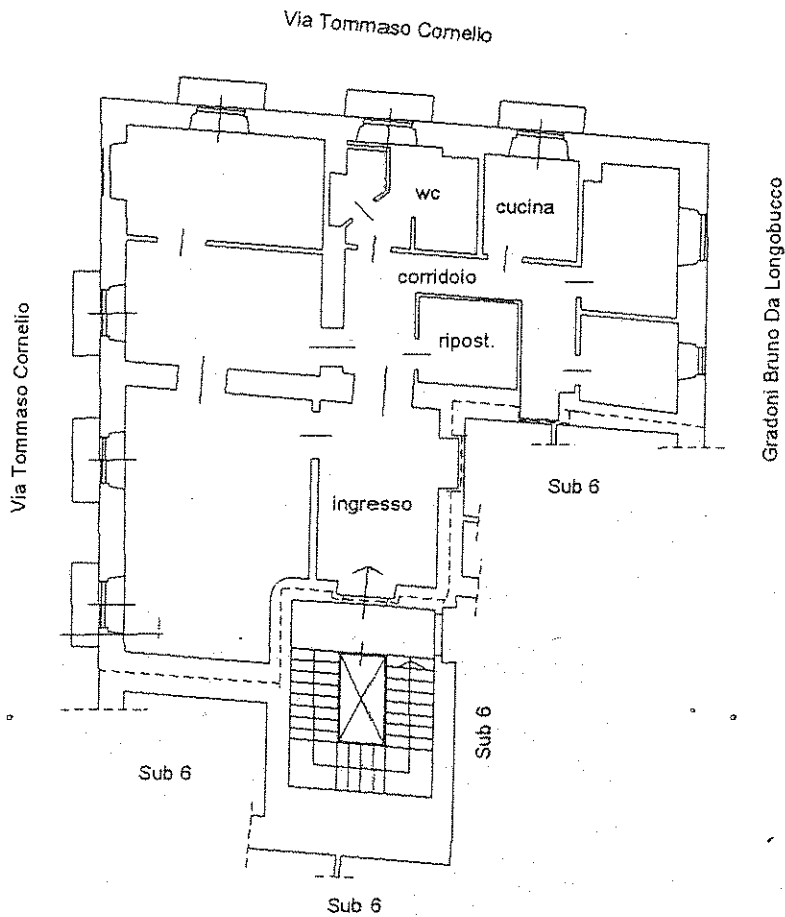
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 307
Subalterno: 7

Compilata da:
Sirianni Alessandro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cosenza

N. 1989

Scala 1:200

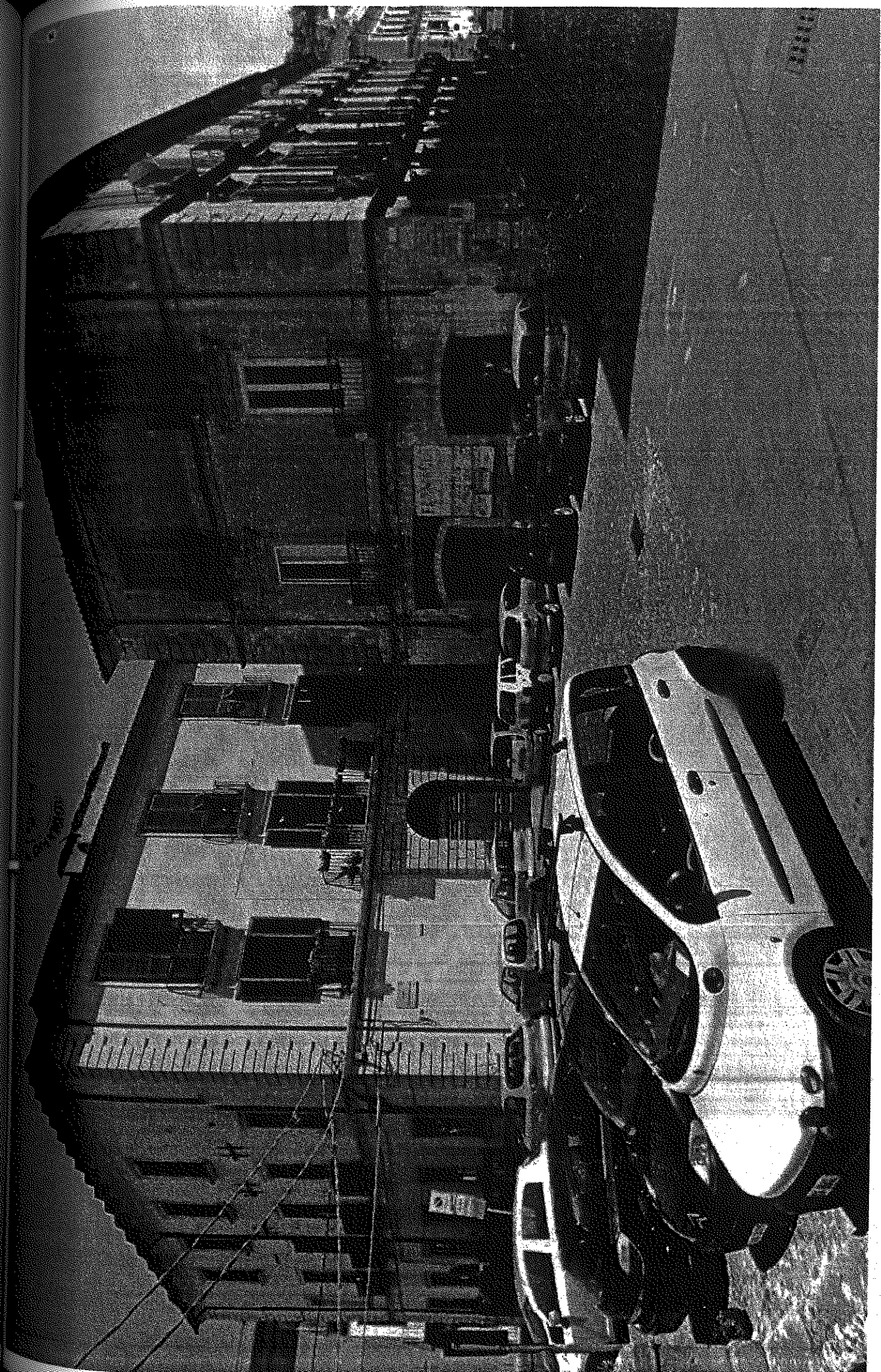
Piano primo
H= mt 3.60

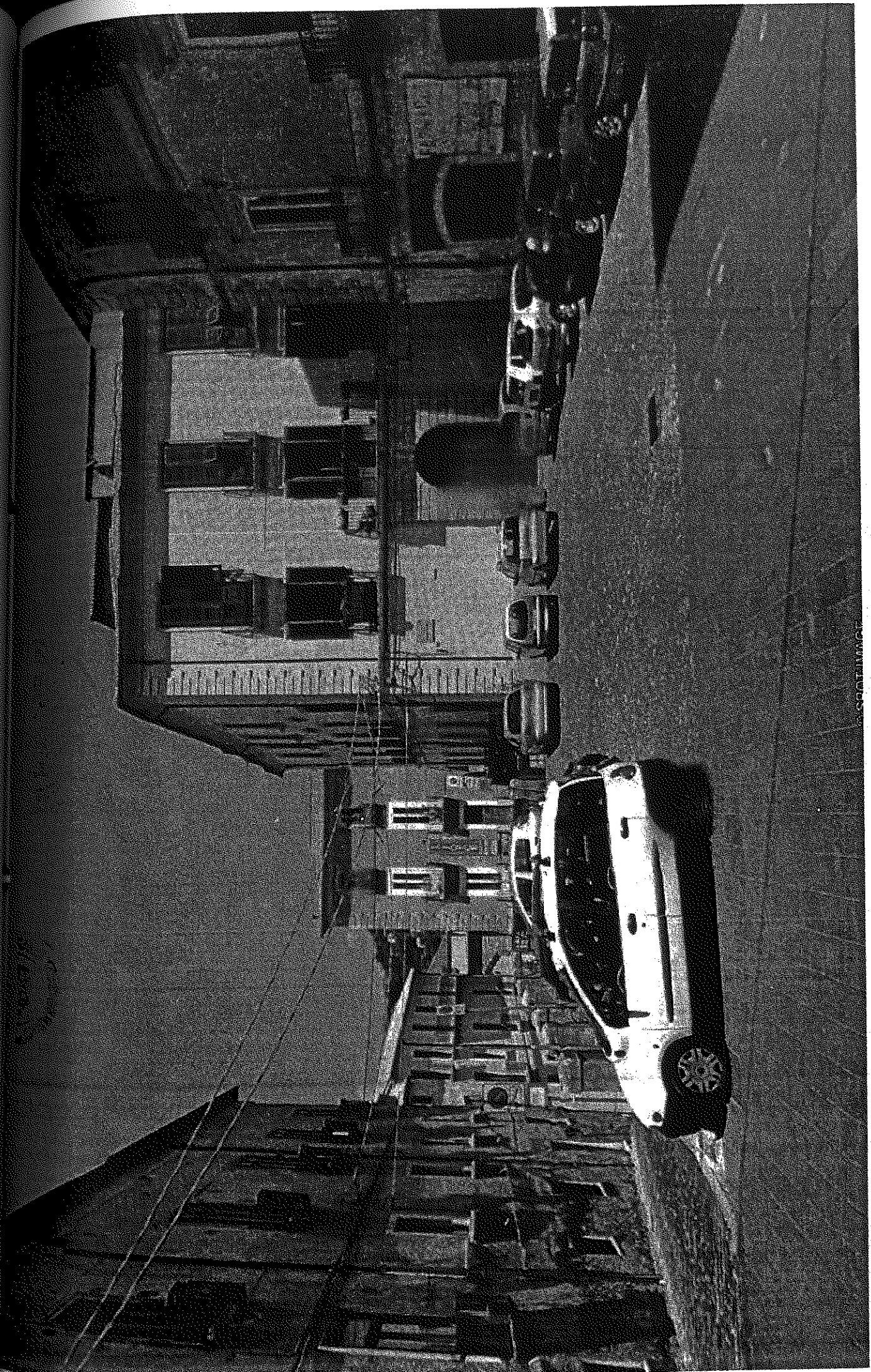


Allegato n°04:

*Fotografie dello stabile sito in Cosenza al civico n°1
di Largo F. Antoniozzi*





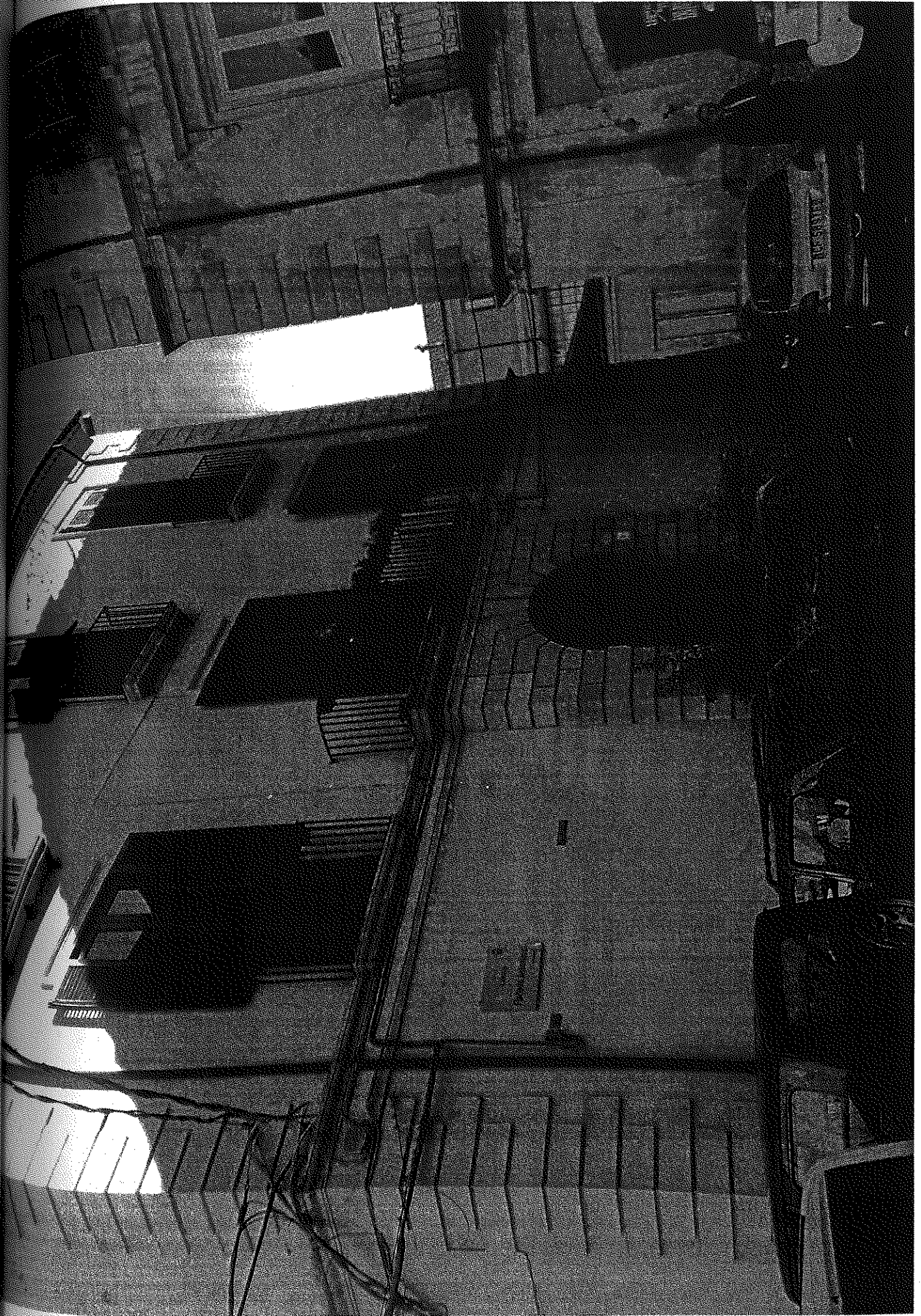


1951

1951

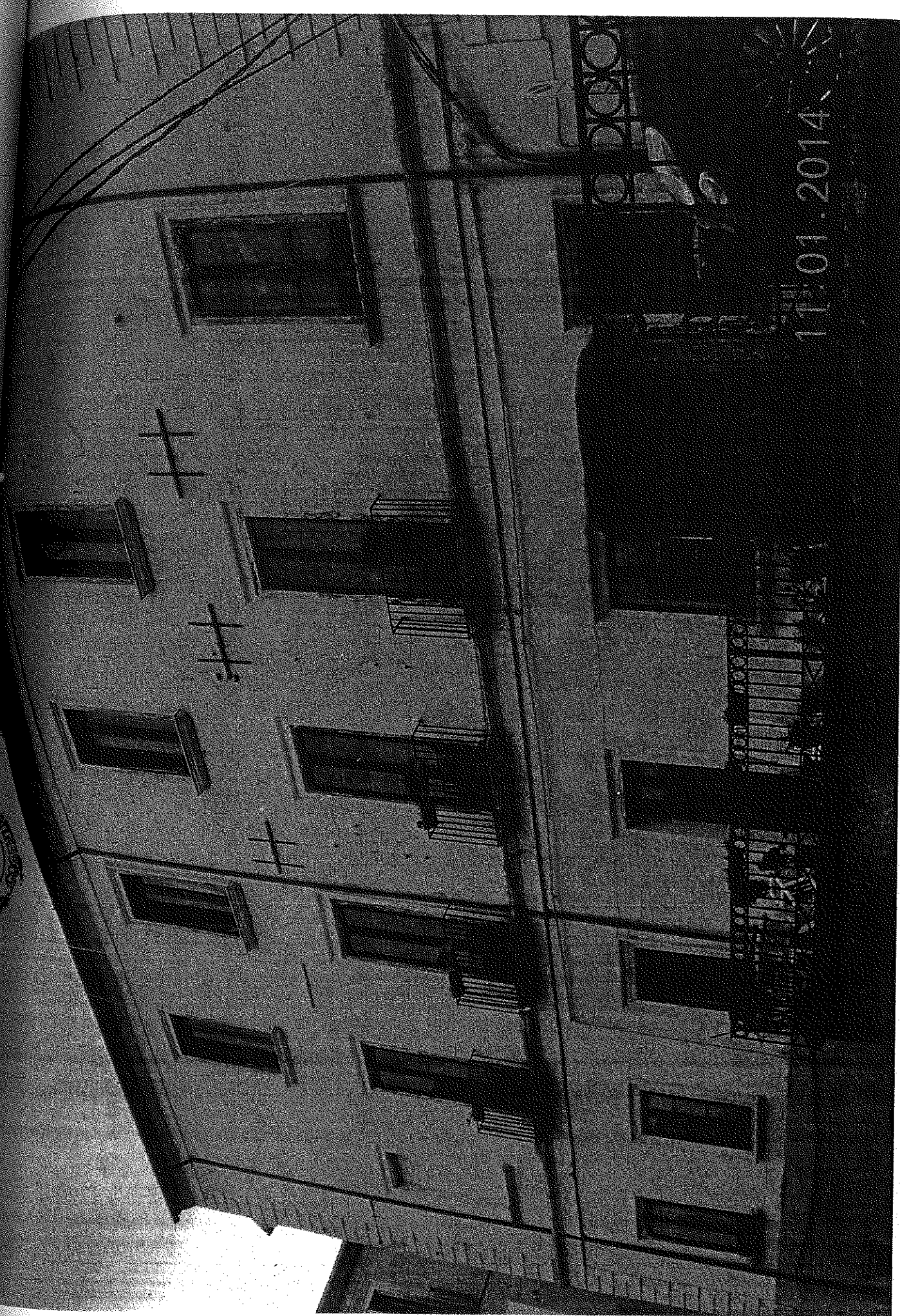
ESPIONAGE

100 Tribes



QUALITÀ ORDINARIA

11.01.2014





11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014

11-01-2014