

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Su incarico della dott.ssa Maria Luisa Campise, con studio in Rende, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale ex art 268 CCII della " (C.F. e P.IVA ,

Il sottoscritto Geom. Francesco Salerno, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cosenza al n°2814, con studio in Via Pietro Nenni n°2, 87030 San Vincenzo La Costa (CS),

Perizia di stima - versione con omissione dei cespiti non pertinenti alla presente pubblicazione

DESCRIZIONE TECNICA E STIMA DEGLI IMMOBILI

a. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

Inoltre negli immobili oggetto della Liquidazione Controllata vi è un appartamento ubicato nel Comune di Trebisacce, in via Carlo Pisacane n. 11.

Si ritiene che i beni siano divisibili in lotti, pertanto si procede come segue :

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

Lotto 2: - Appartamento ubicato nel Comune di Trebisacce in via Carlo Pisacane n. 11

Nello specifico il Lotto 2 risulta così composto:

- Immobile E: - Foglio n. 24 del comune di Trebisacce (CS) Mappale n. 714 subalterno n. 1, di categoria A/3 Classe 1, con una rendita catastale pari a € 414,84 di proprietà esclusiva per la quota di 1/1;

b. REGOLARITA' URBANISTICA - TITOLI ABILITATIVI

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

IMMOBILE E

<u>Autorizzazioni urbanistiche</u>	1. Concessione Edilizia n. 1064 del 28/11/1988 rilasciato dal Comune di Trebisacce; 2. Concessione Edilizia in Sanatoria prat. Condonò n°209/95 3. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 3585 del 10/04/2012 per lavoro di completamento di un appartamento per civile abitazione con successiva integrazione alla SCIA prot. n. 4027 del 23/04/2012
---	---

c. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

IMMOBILE E: L'unità immobiliare **adibita a abitazione** sita in via Carlo Pisacane n. 11 del comune di Trebisacce, è inserita al piano primo di un fabbricato di maggiore dimensioni, facente parte di un condominio.

La superficie lorda complessiva è pari a circa 177 mq compreso di balconi.

Sotto il profilo manutentivo e conservativo, l'immobile si presenta in buono stato, senza necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Le rifiniture e lo stato d'uso risultano complessivamente buoni. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è dotato di scaldabagno, mentre il riscaldamento è costituito da un impianto a termosifoni alimentato con un termo camino.

Le zone in cui ricadono gli immobili, risultano dotati di tutti i servizi primari e secondari, quali allaccio alla rete fognaria comunale, rete idrica comunale, rete elettrica e servizio di nettezza urbana con raccolta dei rifiuti solidi urbani.

d. ACCERTAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SIGNORA

Come già accennato in precedenza, a seguito dell'accertamento effettuato mediante sopralluogo in data 29/05/2026, il sottoscritto dichiara che i beni risultano di proprietà della signora (debitrice).

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

- L'immobile sito nel Comune di Trebisacce risulta, invece, di proprietà esclusiva della predetta debitrice ed è stato acquistato mediante atto di compravendita del 02/04/2012, Rep. n. 67323, a rogito del Notaio Emilia Laurito.

e. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA COATTIVA

Da indagini svolte per questo tipo di beni, in considerazione della correlazione ai valori catastali, dalla consultazione dei valori OMI (Anno 2025 – Semestre 2) fornite sul sito dell'Agenzia delle Entrate, posso affermare che il valore preventivo da attribuire per ogni mq degli immobili in questione è di

OMISSIS

✓ 600 €/mq per **Immobile E** (superficie lorda);

Ne consegue pertanto la seguente valutazione complessiva dei beni immobili in esame:

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

IMMOBILE E: Mq 177 x € 600 al mq = **€ 106.200,00**

OMISSIS

f. ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalla consultazione documentale dei titoli abilitativi citati nel punto b, e dal confronto degli elaborati tecnici con lo stato dei luoghi e la situazione catastale accertata con visure planimetriche allegati alla presente, risulta che vi sono alcune difformità rispetto al titolo abilitativo ultimo.

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

- Immobile E: nell'appartamento di via Carlo Pisacane nel comune di Trebisacce, risulta una difformità rispetto all'ultima SCIA presentata, in quanto la lavanderia non risulta

comunicante con la cucina. Pertanto, invece di configurarsi come un'unica unità immobiliare, allo stato di fatto risultano presenti due distinte unità immobiliari;

Da quanto rilevato nel presente accertamento, si può asserire che, in relazione alla vigente disciplina urbanistica, i fabbricati risultano irregolari. Pertanto, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, così come riportato anche nelle planimetrie catastali, e quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato. Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di idonee pratiche edilizie in sanatoria, ove consentite dalla normativa vigente.

g. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto precisa che, in merito al punto e. – “Determinazione del valore di mercato e del valore di vendita coattiva”, è necessario tenere conto di quanto riportato nella risposta al punto f. della presente relazione. Dalle valutazioni di mercato effettuate, le difformità riscontrate negli immobili incidono negativamente sulla valutazione effettiva dello stesso per una percentuale pari a circa il 20% rispetto al valore stimato.

Pertanto, la stima del valore di mercato dei sopra indicati immobili risulta essere quella riportata nella seguente valutazione definitiva

OMISSIS - cespiti non pertinenti alla presente versione

IMMOBILE E: Mq 177 x € 450 al mq = € 79.650,00

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi

San Vincenzo La Costa lì 10/06/2026

ALLEGATI :

1. Verbali di Sopralluogo;
2. Titoli abilitativi;
3. Planimetria PSC e Indentificazione Immobili;
4. Visure planimetriche e catastali;
5. Prospetto dello Schema Generale dei coefficienti per il calcolo della Superficie Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
6. Prospetti Valori OMI (Anno 2025 – Semestre 2);
7. Documentazione Fotografica.

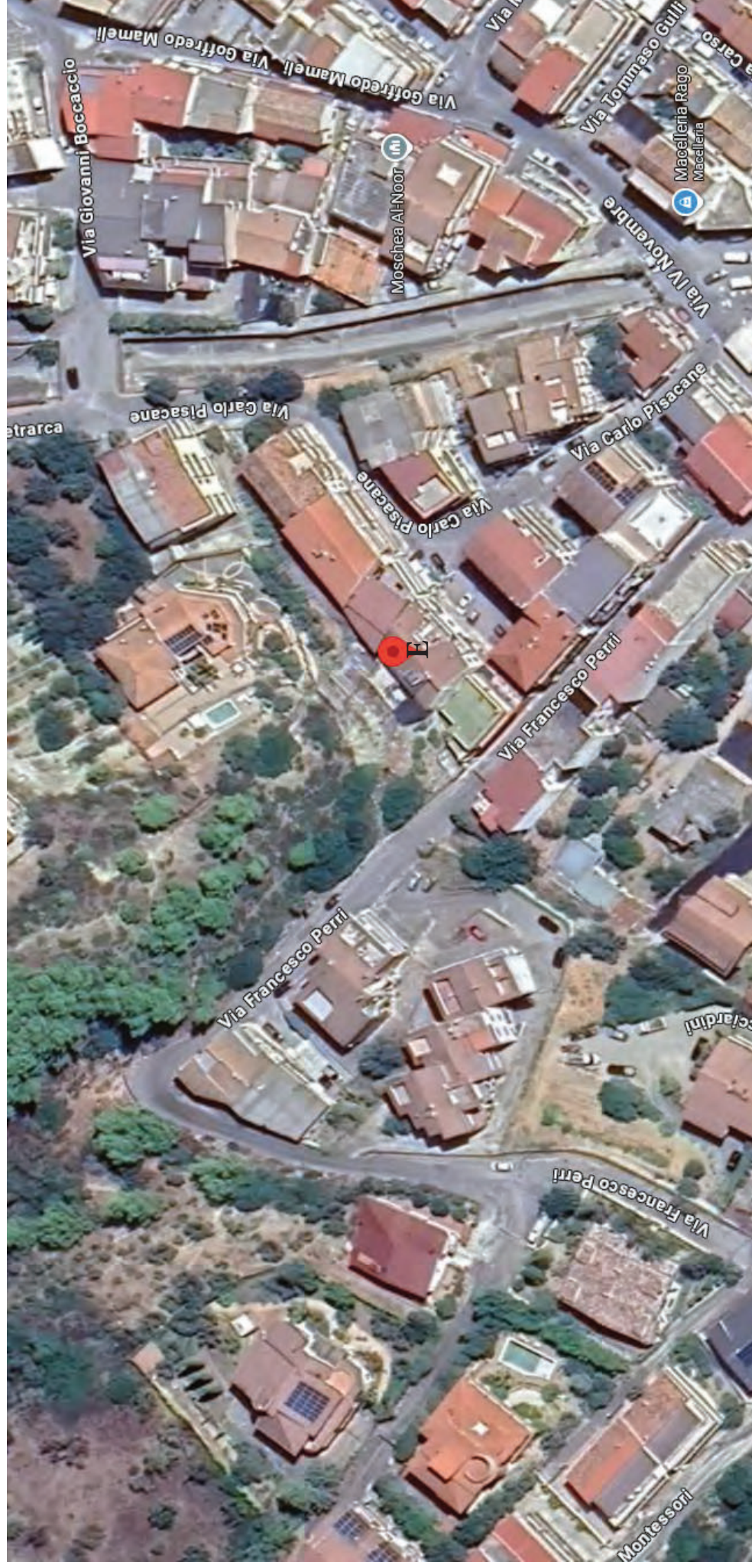
Il Tecnico

Geom. Francesco Salerno

PLANIMETRIA PSC E IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE E

COMUNE DI TREBISACCE



VISURE PLANIMETRICHE E CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0316842 del 07/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trebisacce

Via Carlo Pisacane

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 714

Subalterno: 10

Compilata da:

Catera Domenico

Iscritto all'albo:

Ingegneri

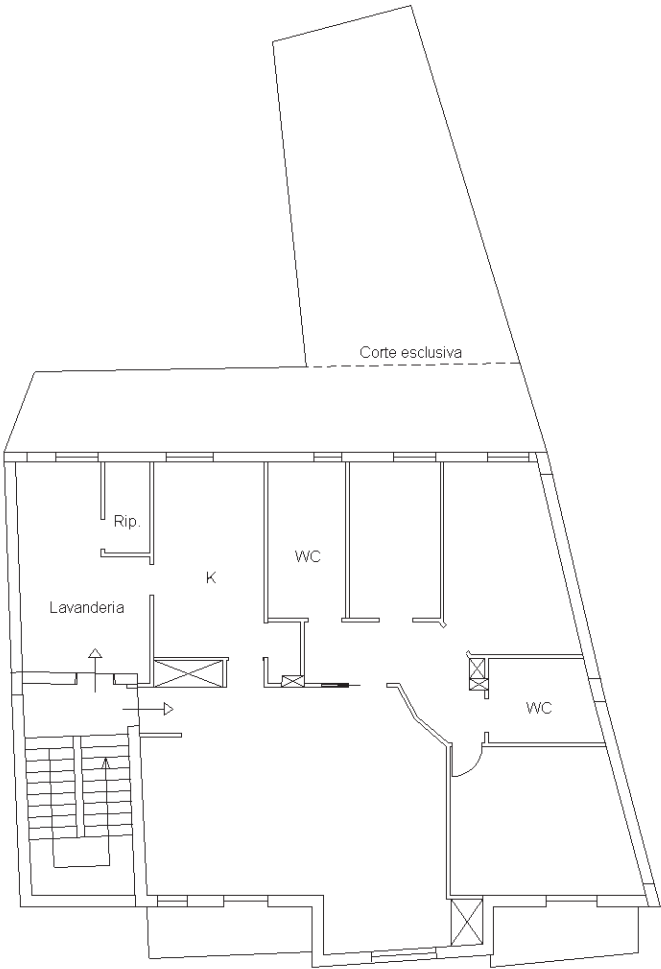
Prov. Cosenza

N. 4838

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
H=2,70 mt



Ultima planimetria in atti