



**COMUNE DI ROVITO
PROVINCIA DI COSENZA**

**CONSULENZA TECNICA
PER LA STIMA DI UN IMMOBILE**

Località: Via Risorgimento, 23

Committente: Dott.ssa Rag. Parissenti Elena
Liquidatore Procedura n.2/2020

San Vincenzo La Costa, 21/12/2021

IL TECNICO
Geom. Francesco Salerno

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROVITO (CS) ALLA VIA RISORGIMENTO N. 23

Su incarico della dott.ssa Rag. Parissenti Elena, con studio in Brescia Via Manara n. 1E, nella sua qualità di liquidatore nella procedura n. 2/2020 (Liquidazione del patrimonio) Giudice Delegato Dott. Stefano Franchioni.

Il sottoscritto Geom. Francesco Salerno, iscritto al Collegio dei Geometri e Geom. Laureati della Provincia di Cosenza al n°2814, con recapito in Via P.Nenni n°2, 87030 San Vincenzo La Costa (CS), redige la presente Perizia di Stima per la valutazione dell'immobile sito nel comune di Rovito (CS), alla via Risorgimento n. 23.

DESCRIZIONE TECNICA E STIMA DELL'IMMOBILE

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Provincia : Cosenza

Comune : Rovito

Località : via Risorgimento n. 23

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto fa parte in un complesso in C.A. costruito all'inizio degli anni 2000, con titolo abilitativo (Permesso di Costruire) n. 03 del 01/09/2003. In particolare l'unità immobiliare che si vuole stimare è riportata in Catasto sul Foglio

n. 13 del comune di Rovito (CS) Mappale n. 297 subalterni nn. 30, 31 e 32, di categoria A/2 Classe 1, con una rendita catastale pari a € 464,81.

- **TITOLI ABILITATIVI PER LA REGOLARITA' URBANISTICA**

TABELLA 1

<p><u>Autorizzazioni urbanistiche</u></p>	<ol style="list-style-type: none">1. <i>PERMESSO DI COSTRUIRE n. 03 del 01/09/2003 rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Rovito;</i>2. <i>DIA n. 06/05 del 08/02/2005 per la Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia</i>3. <i>PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 16 del 01/12/2009 rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Rovito;</i>
--	--

- **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di valutazione ha una superficie lorda, pari a circa 180 mq compreso balconi e si sviluppa su n. due diversi livelli, piano seminterrato e piano terra; inoltre sono presenti all'esterno n. due corti esclusive, la prima a livello strada sul lato nord di circa mq circa 50 e la seconda nel retro sul lato sud di circa mq circa 51;

La unità immobiliare in esame è inserita nel maggior contesto volumetrico superiore, formato dal livello primo e mansarda (altro proprietario) con accesso indipendente dall'esterno.

Le esposizioni principali risultano quelle sul lato Nord e sul lato Sud.

La zona in questione, ovvero la via Risorgimento risulta munita di tutti i servizi primari e secondari, allaccio alla rete fognaria comunale, allaccio alla rete idrica comunale, rete elettrica e servizio di nettezza urbana e raccolta dei rifiuti.

• RISPOSTA AI QUESITI

1. Risposta n.1 - Accertamento ed individuazione del bene di proprietà del debitore

Come già accennato in precedenza, da accertamento effettuato con visita di sopralluogo in data 17.11.2021, il sottoscritto dichiara che il bene risulta di proprietà dei debitori e Giusto Atto notarile registrato a Cosenza il 06/07/2005 Rep. N. 21908 dal Notaio De Santis Luigi.

Tale bene risulta individuato al Catasto sul Foglio n. 13 del comune di Rovito (CS) Mappale n. 297 subalterni nn. 30, 31 e 32, di categoria A/2 Classe 1, con una rendita catastale pari a € 464,81

2. Risposta n.2 - Determinazione del valore di mercato e del valore di Vendita coattiva

Da indagini svolte per questo tipo di fabbricati, in considerazione della correlazione ai valori catastali, dalla consultazione dei valori OMI fornite sul sito dell'Agenzia delle Entrate, posso affermare che il valore preventivo da attribuire per ogni mq dell'immobile in questione è di

- ✓ 750 € per le parti interne di superficie lorda;
- ✓ 350 € per le parti esterne (balconi) di superficie lorda;
- ✓ 65 € per la superficie lorda di corte esclusiva.

Ne segue quindi la seguente tabella :

TABELLA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

N.	Immobile GRIMALDI - FRESA	DESTINAZIONE D'USO	Superficie lorda (mq)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE COMMERCIALE (€)
1	PIANO SEMINTERRATO	ZONA GIORNO	80	750	60.000,00
2	PIANO TERRA	ZONA NOTTE	75	750	56.250,00
3	BALCONI	PIANO TERRA	25	350	8.750,00
4	CORTE ESCLUSIVA	PIANO SEMINTERRATO	101	65	6.565,00
TOTALE VALORE STIMATO					131.565,00

3. Risposta n.3 – Accertamento sulla regolarità urbanistica dell'immobile

Dalla consultazione documentale dei titoli abilitativi citati in Tabella 1 e dal confronto degli elaborati tecnici con lo stato dei luoghi e la situazione catastale accertata con visure planimetriche ed elaborati planimetrici allegati alla presente, risulta che vi sono difformità rispetto al titolo ultimo, ovvero il Permesso di Costruire in Sanatoria n.16/2009 del 01/12/2009;

Infatti nel piano seminterrato sono presenti le seguenti differenze:

- a) La scala, prevista nel progetto in sanatoria sul lato est, risulta in difformità allo stesso perché realizzata sul lato opposto, ovvero sul lato ovest;
- b) La distribuzione interna e la destinazione d'uso di tale livello seminterrato risulta alterata, ed in particolare, invece di garage e magazzino risulta essere adibita a cucina – soggiorno con bagno ed antibagno;

- c) Inoltre la corte sul lato sud, che doveva essere per come riportato nei disegni allegati al P.d.C. in Sanatoria, di circa mq 12, risulta invece mutata nell'ampiezza, assumendo le dimensioni di circa mq 51.
- d) Sul lato Nord dello stesso livello nei disegni allegati al P.d.C. in Sanatoria, non è presente alcuna corte esclusiva, mentre da quando risulta sulla visura planimetrica catastale e dal sopralluogo effettuato, su codesto lato insiste una corte esclusiva di circa mq 50, sulla quale si accede dalla strada comunale (Via Risorgimento).

Nel piano Terra le difformità consistono in:

- a) La scala risulta in difformità perché realizzata sul lato opposto rispetto al posizionamento di progetto;
- b) Risultano inoltre presenti alcune difformità divisorie rispetto allo stesso progetto ma senza aumenti di volume e senza aumenti di superficie utile abitabile.

Da quanto rilevato con il presente accertamento posso asserire che in relazione alla vigente disciplina urbanistica il fabbricato risulta irregolare, pertanto non vi è congruità tra lo stato dei luoghi riportato anche nelle planimetrie catastali, è lo stato riportato nell'ultimo progetto approvato.

4. Risposta n.4 - Verifica dello stato dell'immobile e l'esistenza di contratti di locazione o altri titoli detentivi

Non risulta presente alcun contratto e ne altri titoli detentivi.

5. Risposta n. 5 - Verifica di pendenze in riferimento ad eventuali spese condominiali

Non è mai stato costituito alcun condominio, pertanto non risulta nessuna spesa condominiale e non risulta la sussistenza di alcun onere e pesi pendenti.

6. Risposta n.6 – Documentazione specifica e necessaria per la vendita

Per la compravendita risulta necessario il certificato di Agibilità dell'immobile e l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) del fabbricato da acquisire a cura ed oneri del Liquidatore.

• CONCLUSIONI

Alla luce di quanto detto nelle risposte sopra riportate il sottoscritto precisa che, in merito al quesito n.2 – “Determinazione del valore di mercato e del valore di Vendita coattiva”, è necessario tener in conto di quanto è stato riportato nella risposta al quesito n. 3.

Da valutazioni di mercato la questione delle difformità presenti in tale fabbricato incide negativamente sulla valutazione effettiva dello stesso per un importo pari a circa il 15% rispetto al valore stimato.

Pertanto il valore effettivo del bene in oggetto risulta:

$$€131.565,00 - 15\% = \underline{€ 111.830,25}$$

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi

San Vincenzo La Costa lì 21/12/2021

Il Tecnico
Geom. Salerno Francesco

ALLEGATI :

1. Permesso di Costruire Originario del 2003;
2. DIA in Variante del 2005;
3. Permesso di Costruire in Sanatoria del 2009;
4. Visure planimetriche e catastali;
5. Elaborato Planimetrico;
6. Documentazione Fotografica.

Il Tecnico
Geom. Salerno Francesco

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0172882 del 07/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovito

Contrada Pianette

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 297
Subalterno: 30

Compilata da:
Imbrogno Aurelio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

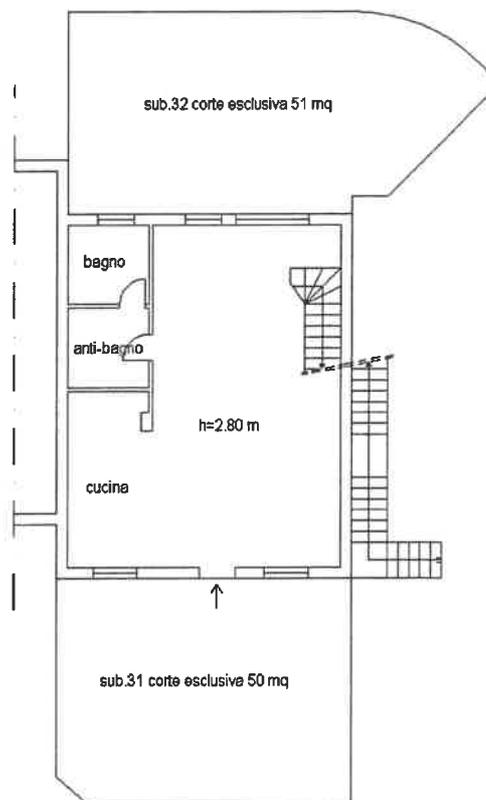
Prov. Cosenza

N. 4035

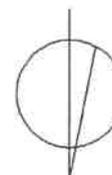
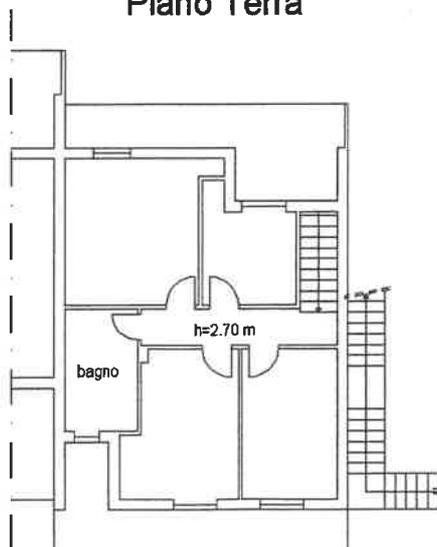
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato



Piano Terra



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 21/12/2021 - n. T95977 - Richiedente: SLRFNC86H27D086Q

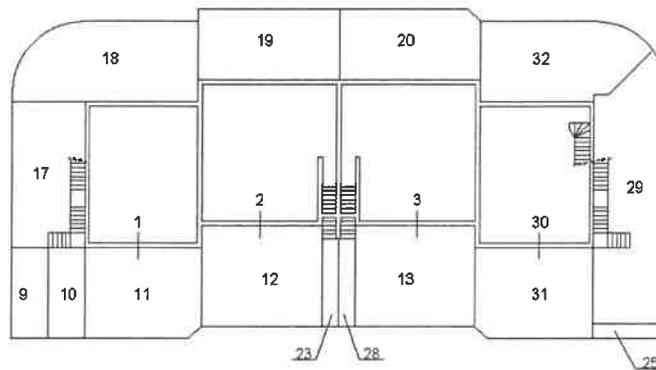
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Imbrogno Aurelio	
Isritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Cosenza	N. 4035

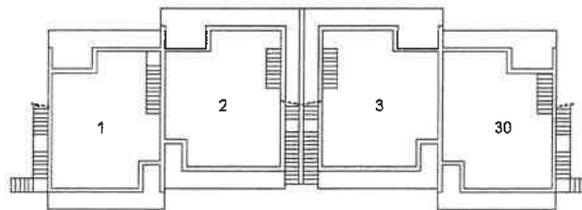
Comune di Rovito	Protocollo n. CS0172882 del 07/06/2011
Sezione: Foglio: 13 Particella: 297	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

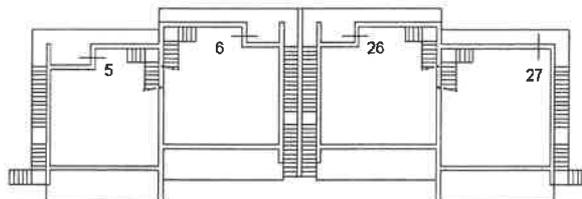
Piano Seminterrato



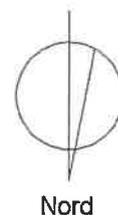
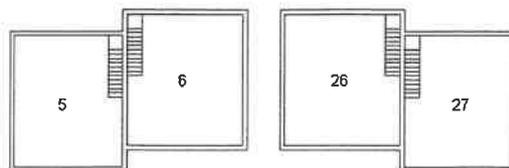
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

FOTO ESTERNE FABBRICATO



FOTO INTERNE PIANO SEMINTERRATO



FOTO INTERNE CAMERE PIANO TERRA



FOTO INTERNE PIANO TERRA

