

RELAZIONE TECNICA DI STIMA (Immobili Esistenti)

Fallimento 29/10 RG Fall.

GD Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio

Curatore Fallimentare Dott.ssa Iaccino

Tecnico Incaricato Aggiornamento Perizia di Stima Arch. Leo Vadala

Il sottoscritto Arch. Vadala Leo, nato a Sovera Mannelli (CZ) il 06\_09\_1978 e residente in San Marco Argentano (CS) alla Contrada Maiolungo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cosenza e Provincia al n. 1316, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale Civile di Cosenza, in riferimento al Fallimento 29/10 R.F.

rassegna la presente Relazione di Stima, in aggiornamento alla Perizia precedentemente evasa alla data del 31\_05\_2017, al fine di valutare il valore dell'immobile alla data del 28\_05\_2025 e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto relativamente all'immobile descritto e analizzato ed in conformità alle vigenti normative.

Data Sopralluogo 19\_05\_2025

Data Valutazione 28\_05\_2025

Data Evase Perizia 29\_05\_2025

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA

| Comune RENDE                             |  | Frazione/località SAPORITO          |   | Prov CS |         |
|--|--|-------------------------------------|---|---------|---------|
| Via Difesa                               |  |                                     |   | n.3     | Scala D |
| <input type="checkbox"/> Centro storico  | <input type="checkbox"/> Centro        | <input type="checkbox"/> Semicentro | <input checked="" type="checkbox"/> Periferia |         |         |
| <input type="checkbox"/> Zona produttiva | <input type="checkbox"/> Area Agricola | <input type="checkbox"/> altro      |   |         |         |
| CODICE OMI                               |  | <input type="text" value="C3"/>     |   |         |         |

DESCRIZIONE DELLA ZONA LOCALIZZAZIONE E DEL CONTESTO

L'immobile oggetto di perizia estimativa è ubicato in zona residenziale periferica rispetto al centro abitato di Rende in località Saporito; la zona è dotata dei servizi essenziali e dista pochi chilometri dallo svincolo autostradale Cosenza Nord e a poche centinaia di metri dalla strada SS 107. L'immobile è posto al piano terra di uno stabile residenziale composto da 4 piani fuori terra con ampia corte condominiale recintata e destinata a verde e a parcheggi. L'appartamento è composto da ingresso, salone/pranzo, cucina, due stanze da letto, due servizi igienici e due balconi. L'intero stabile è dotato di ascensore.

GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

|            |            |             |           |
|------------|------------|-------------|-----------|
| Latitudine | 39°,329393 | Longitudine | 16°224419 |
|------------|------------|-------------|-----------|

Immagine del Contesto Ambientale:



DESCRIZIONE, CONSISTENZA E MODALITA' DI ACCESSO DELL'IMMOBILE

|                                     |              |                          |                             |                                     |             |                          |           |                          |        |                          |       |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------|--------------------------|-------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale | <input type="checkbox"/> | Artigianale/<br>Industriale | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerciale | <input type="checkbox"/> | terziario | <input type="checkbox"/> | rurale | <input type="checkbox"/> | altro |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------|--------------------------|-------|

Esautiva descrizione dell'immobile attraverso l'individuazione delle varie parti (vani ed accessori) che compongono l'immobile stesso compreso il livello di piano:

L'immobile in esame adibito a residenza è ubicato al piano primo di un complesso residenziale, dotato di ampia corte condominiale recintata destinata a parcheggi e a verde. Il complesso è costituito da quattro blocchi residenziali con quattro piani fuori terra. Il contesto è del tipo residenziale, inserito in un quartiere dotato dei servizi essenziali e non molto distante dal centro di Rende.

L'appartamento è così composto:

Ingresso mq 5,89

Salone mq 22,74

Cucina mq 7,45

Disimpegno mq 5,15

Letto 1 mq 16,44

Letto 2 mq 14,13

Wc 1 mq 4,84

Wc 2 mq 4,14

Il tutto per una altezza media pari a ml. 2.82. Trattasi di superficie pavimentata al netto dei muri divisorii e perimetrali.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE QUALITATIVE DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
IMMOBILE I

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

|                  |   |
|------------------|---|
| Livello di piano | 1 |
| Scala            | D |
| N. totale piani  | 4 |
| n. servizi       | 2 |

STATO DI MANUTENZIONE: Ultima ristrutturazione da 15 anni a 20 anni fa

STATO LOCATIVO: Abitato da (Proprietaria)

Foglio n.49 Particella 622 Sub. 5

IMPIANTI TECNOLOGICI

|                        |                |    |
|------------------------|----------------|----|
| Riscaldamento autonomo | vetustà (anni) | 28 |
| Impianto elettrico     | vetustà (anni) | 28 |
| Impianto idraulico     | vetustà (anni) | 28 |
| Ascensore              | vetustà (anni) | 28 |

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

STATO MANUTENTIVO: Discreto - Ultima ristrutturazione meno di 25 anni fa

CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il cespite è ubicato in una zona in corso di riqualificazione, il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato con copertura a falde, facciate intonacate e infissi esterni in legno con vetro camera. Il fabbricato non presenta elementi di pregio specifici. Non si segnalano elementi di degrado specifici visivamente rilevabili alle parti strutturali, le rifiniture delle facciate risultano deteriorate a livello superficiale.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

|                                |            |   |                                    |             |        |
|--------------------------------|------------|---|------------------------------------|-------------|--------|
| Tipologia atto di Provenienza: |            | Atto di Compravendita   |                                    |             |        |
| Data atto:                     | 08/08/1997 | Notaio:   | Leucio Gissona,<br>Notaio in Rende | Repertorio: | 178435 |
| Tipo di diritto reale vantato  |            | PIENA PROPRIETA'<br>STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2006<br>Trascrizione in atti dal 09/11/2006 Repertorio n.: 443 Rogante;<br>TRIBUNALE Sede: COSENZA Registrazione<br>VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI<br>(n. 26338.1/2006) |                                    |             |        |

Proprietaria Attuale:

| Foglio di mappa | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza   | Rendita |
|-----------------|------------|-----|-----------|--------|---------------|---------|
| (-)             | (-)        | (-) | (-)       | (-)    | (Van/mq)      | (euro)  |
| 49              | 622        | 5   | A/3       | 4      | 5 Vani - 97mq | 400,25  |

I dati catastali corrispondono alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

L'immobile in esame confina, a nord, con corte comune, ad est e a sud con il Sub. 4 e ad ovest e sud con il sub. 6.

Accesso al bene immobile partendo dalla pubblica viabilità (specificare se per accedere ai beni immobili sopra indicati si deve transitare su altre proprietà non pubbliche, in tal caso specificarne gli identificativi ed i titoli che autorizzano la servitù di passaggio):

L'accesso all'immobile avviene da Via Giorgio De Chirico seguendo Via Difesa fino all'ingresso protetto da un cancello metallico carraio, che permette l'accesso alla corte comune adibita a parcheggio e a verde.

Sull'immobile in oggetto non sono presenti servitù attive e passive.

#### LEGGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

|                       |      |    |                |
|-----------------------|------|----|----------------|
| Anno di costruzione:  | 1992 |    |                |
| Concessione Edilizia  | N°   | 63 | del 09/05/1989 |
| Permesso in Variante  | N°   | 24 | del 30/01/1992 |
| Abitabilità/Agibilità | N°   | -  | del -          |

#### MISURE SUPERFICI E VOLUMI

Calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (da dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda ai coefficienti condivisi di riferimento dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/3/1998), opportunamente integrato dalle principali fonti di mercato. Eventuali modifiche supportate dagli usi definiti dalle rispettive Camere di Commercio Provinciali dovranno essere condivise preventivamente.

Modalità di rilievo:

Rilievo metrico sul posto

dal sequente elaborato grafico

Planimetria Scarsicata sito Agenzia  
Catastale del Territorio (Sister)

Tabella per immobili finiti

| Destinazione          | Dati Catastali      | Coefficiente di Ponderazione | Superficie Lorda | Superficie Commerciale Ponderata |
|-----------------------|---------------------|------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Residenziale          | F49 P622 S5 Piano I | 1                            | 93 mq            | 93 mq                            |
| Terrazzi fino a 25 mq | F49 P622 S5 Piano I | 0,35                         | 17 mq            | 6 mq                             |

### GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

|             |       |   |             |            |      |
|-------------|-------|---|-------------|------------|------|
| Inesistente | Basso | X | Medio-basso | Medio-alto | Alto |
|-------------|-------|---|-------------|------------|------|

### MOTIVAZIONE

Si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso con tempi di assorbimento oltre i 18 mesi in considerazione dei seguenti fattori: ubicazione del bene, qualità del contesto urbanistico (media), stato di conservazione interno (Ultima ristrutturazione da 10 anni a 15 anni fa), l'assenza di difformità urbanistiche rilevabili dai documenti forniti, oltre ad aver preso in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento di mercato e la variazione degli indici di movimentazione dello stock immobiliare per l'area.

TEMPI DI ASSORBIMENTO DA PARTE DEL MERCATO IMMOBILIARE: oltre i 18 mesi

### VALUTAZIONE

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione

| METODO VALUTATIVO UTILIZZATO (1)   | Analisi del Costo di Costruzione/Ricostruzione |             |               |
|--|--|-------------|---------------|
| Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato, indicato dall'Agenzia del Territorio (OMI)                                | MINIMO   | €/mq        | 850           |
|  | MASSIMO  | €/mq        | 1250          |
| Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato indicato da pubblicazione del Borsino Immobiliare (Fonte Borsino Immobiliare)                     | MINIMO   | €/mq        | 785           |
|  | MASSIMO  | €/mq        | 1224          |
| Prezzo unitario degli immobili definiti da ricerca di mercato su immobili con medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (Fonte Immobiliare.it) | MINIMO   | €/mq        | 761           |
|  | MASSIMO  | €/mq        | 1275          |
| <b>Prezzo UNITARIO ADOTTATO</b>  |  | <b>€/mq</b> | <b>850,00</b> |

| DESTINAZIONE  | PIANO | RIFERIMENTO CATASTALE | SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA | PARAMETRO Euro/Mq | VALORE DI STIMA EURO |
|---|-------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
| Residenziale  | I     | F49 P622 55           | Mq 99                            | 850,00            | 84150,00             |
| VALORE DI STIMA COMPLESSIVO ALLO STATO ATTUALE<br>CONSIDERANDO LO STATO DI MANUTENZIONE ALLA DATA DELLA PERIZIA |       |                       |                                  |                   | 84150,00             |

Il sottoscritto dichiara di possedere i requisiti di professionalità richiesti dalla normativa vigente, di non versare - neanche indirettamente - in una situazione di conflitto di interessi rispetto al processo di commercializzazione del credito, di non intrattenere rapporti di matrimonio o di unione civile, di parentela, di affinità e di convivenza di fatto nè relazioni di natura professionale e patrimoniale con soggetti coinvolti nel processo a garanzia del quale viene posto l'immobile oggetto della presente valutazione, nonché con soggetti destinatari del finanziamento garantito dall'immobile oggetto della presente valutazione; il sottoscritto dichiara inoltre di non aver svolto attività di intermediazione immobiliare sull'immobile oggetto di valutazione, nè aver alcun interesse diretto a qualsiasi titolo, nelle conclusioni dell'operazione immobiliare.

San Marco Argentano (CS), 28\_05\_2025

Il Tecnico



ALLEGATI:

- Scheda Borsino Immobiliare
- Annunci Immobiliare.it
- Scheda Valori OMI
- Documentazione Fotografica Immobile in Oggetto
- Visura Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria Catastale
- Documento di Identità tecnico Estimatore