

RELAZIONE TECNICA

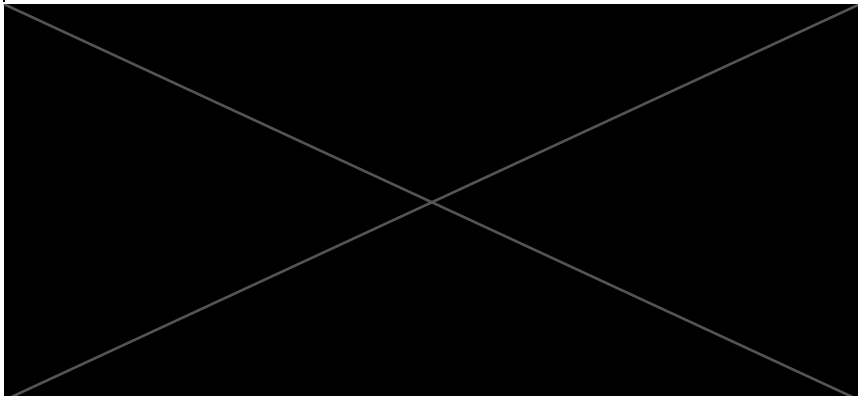
PREMESSA

La sottoscritta, arch. D'Ippolito Sandra Ottavia, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza al n. 1247, residente a Belvedere Marittimo (CS), in località Castromurro n. 239, ha ricevuto mandato per conto della Liquidazione Giudiziale n. 02/2026 nella persona del Curatore, di accertare il valore di mercato dell'immobile per civile abitazione sito nel comune di Paola (CS), Lungomare San Francesco di Paola snc, int. E, Piano T.

A seguito dello svolgimento dei sopralluoghi, dei rilevamenti in sito e di minuzioso lavoro a tavolo, redigo la seguente perizia tecnica per il miglior espletamento dell'incarico conferitomi.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile è suddivisa per quote come di seguito:

<u>PROPRIETARIO</u>	<u>QUOTA DI PROPRIETA'</u>
	22,2%
	22,2%
	22,2%
	33,4%

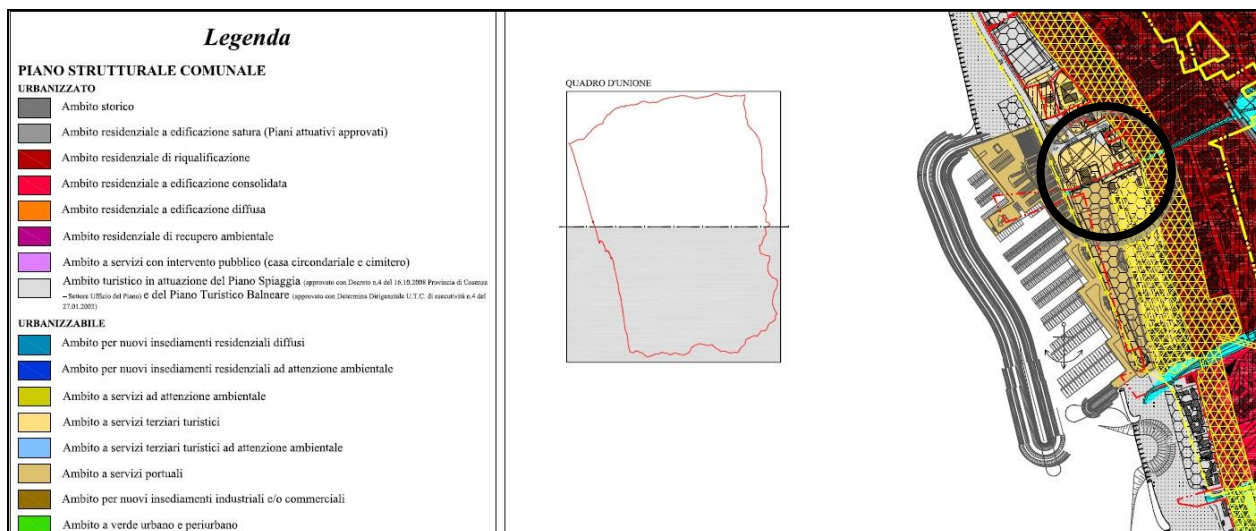
DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza con i seguenti dati:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.
15	100	5	A/3	3	2,5 vani

DESTINAZIONE URBANISTICA

La zona nella quale ricade l'immobile oggetto di valutazione, già Area per attrezzature collettive nel PRG, ricade nell'area Urbanizzabile del PSC (Piano Strutturale Comunale), precisamente "Ambito a servizi terziari turistici" (Fig. 1)



(Fig. 1)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto di stima, è situato sul lungomare di Paola, in zona a prevalente destinazione residenziale/turistica. La zona è servita da diverse attività commerciali e molto vicina alla Stazione Ferroviaria.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato a più piani con ingresso indipendente. L'appartamento è composto da ingresso, zona pranzo con un vano disimpegno, una camera da letto senza aperture esterne e un bagno. Il fabbricato è in c.a., solai in laterocemento, e tamponature in laterizi, infissi in alluminio e pavimenti e rivestimenti in gres. Non sono presenti impianti di riscaldamento/raffreddamento autonomi o centralizzati.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono da ritenersi precarie, gli ambienti non risultano completamente salubri in quanto sono ben visibili tracce di muffa e umidità sulle pareti e sul soffitto. Le rifiniture sono economiche.

Inoltre è utile sottolineare che, nonostante l'appartamento risulti ubicato al piano terra del fabbricato, in realtà è posizionato al livello sottostrada, ciò rende

la posizione dello stesso non premiante, specie se si considera che l'immobile avrebbe, per la sua collocazione, una predisposizione all'uso turistico.

Le caratteristiche complessive dell'immobile, dunque, si possono definire economiche.

A seguito dello studio delle planimetrie dell'immobile e delle misurazioni rilevate in loco, si verifica che la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 50,00 mq (vd. Visura e Planimetria catastale allegate)

———— **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE** ————

Attualmente l'appartamento risulta occupato a fronte di un contratto di locazione ad uso abitativo la cui prima scadenza è il 15/03/2027, motivo per cui l'immobile verrà deprezzato del 10%.

———— **ANDAMENTO DEL MERCATO** ————

Il comune di Paola, come la gran parte dei comuni del Tirreno Cosentino, ha ormai da molti anni un andamento del mercato immobiliare che si orienta prevalentemente sul turismo stagionale. La crisi del mercato immobiliare che negli ultimi anni ha investito l'intera zona, tuttavia, ha investito la richiesta di immobili da abitare durante tutto l'anno così come quella di alloggi per le vacanze estive, anche se è importante sottolineare che il comune di Paola si dimostra privilegiato in tal senso rispetto ad altri comuni limitrofi, soprattutto perché vanta la presenza di uno snodo ferroviario di particolare rilievo per la provincia di Cosenza e di una maggiore presenza di attività commerciali rispetto a quanto accade in altri comuni vicini.

Secondo quanto riportato nella Banca Dati OMI dell'Agenzia del Territorio, per gli immobili in zona centrale che abbiano caratteristiche equiparabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, è riconosciuto un valore/mq che oscilla da un minimo di 590€/mq a un massimo di 880€/mq (Fig. 2).

Provincia: COSENZA Comune: PAOLA Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, DEL CANNONE, V.LE MANNARINO, VIA GALLUPPI, S. ROCCO, MAT Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	880
Box	NORMALE	450	650
Ville e Villini	NORMALE	850	1200

(Fig. 2)

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerate le caratteristiche dell'immobile finora descritte, e precisamente:

- Le dimensioni e la distribuzione dei locali;
- L'ubicazione rispetto al centro abitato e l'accessibilità rispetto al piano strada;
- Le caratteristiche tipologiche;
- Le caratteristiche delle rifiniture e manutentive, dunque l'evidente necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria all'interno dell'appartamento;
- L'andamento del mercato immobiliare nella stessa zona per immobili con le stesse caratteristiche;

il grado di commerciabilità dello stesso può ritenersi **scarso**.

STIMA

Dalle caratteristiche finora esaminate, all'immobile è possibile attribuire un valore complessivo non superiore a 450€/mq che deprezzato del 15% come precedentemente scritto, risulterà pari a **405€/mq..**

Valore €/mq	Superficie dell'immobile	STIMA TOTALE (€)
405,00€/mq	50,00 mq	22.250,00 €

Allegati:

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica.

CONCLUSIONI

Espletato il mandato conferitomi e ottemperato all'incarico affidatomi, tanto riferisco e giudico in questa mia relazione tecnica a evasione completa dell'incarico e firmo.

Belvedere Marittimo, lì 07/06/2026

Timbro e firma del tecnico
(Arch. Sandra Ottavia D'Ippolito)

