# 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

Il complesso residenziale oggetto di stima è sito nel Comune di Villapiana, alla via Nazionale ed è costituito da due abitazioni di tipo villino, un centro estetico, e la particella di terreno n. 757 del foglio n. 37 del comune di Villapiana, destinata a corte comune dello stesso complesso.

OMISSIS - cespite non pertinente alla presente versione

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

**Lotto 1:** Composto da tre unità immobiliari autonome inserite nella corte comune (Foglio 37 Particella 757 del comune di Villapiana);

Nello specifico il Lotto 1 risulta così composto:

- Immobile A: - Foglio n. 37 del comune di Villapiana (CS) Mappale n. 758 subalterno n. 1, di categoria A/7 Classe 1, con una rendita catastale pari a € 732,08 in comproprietà per la quota di 128/1000;
- Immobile B: - Foglio n. 37 del comune di Villapiana (CS) Mappale n. 759 subalterno n. 1, di categoria A/7 Classe 2, con una rendita catastale pari a € 785,01 in comproprietà per la quota di 128/1000;
- Immobile C: - Foglio n. 37 del comune di Villapiana (CS) Mappale n. 760 subalterno n. 1, di categoria A/10 Classe U, con una rendita catastale pari a € 809,55 in comproprietà per la quota di 128/1000;
- Immobile D: - Foglio n. 37 del comune di Villapiana (CS) Mappale n. 757, Qualità Seminativo Classe 1, con un reddito domenicale pari a € 27,55 e reddito agrario pari a € 13,77 in comproprietà per la quota di 128/1000.

OMISSIS - cespite non pertinente alla presente versione

## b. REGOLARITA' URBANISTICA - TITOLI ABILITATIVI

**IMMOBILE A**

| | |
|---|---|
| ***Autorizzazioni urbanistiche*** | 1. ***Permesso di Costruire n. 20 del 06/11/2019*** *rilasciato dal Comune di Villapiana per la Costruzione di n.2 fabbricati in C.A. a due piani fuori terra ad uso residenziale e n.1 fabbricato in C.A. ad un piano fuori terra ad uso artigianale;*<br>2. ***Permesso di Costruire n. 15 del 06/09/2022*** *rilasciato dal Comune di Villapiana per Variante in corso d'opera al Permesso n. 20/2019*<br>3. ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità Cod. SUE n. 704 Prot. n. 2982/2023 del 04/01/2023*** *relativo solo all'Immobile A* |

**IMMOBILE B**

| | |
|---|---|
| ***Autorizzazioni urbanistiche*** | 1. ***Permesso di Costruire n. 20 del 06/11/2019*** *rilasciato dal Comune di Villapiana per la Costruzione di n.2 fabbricati in C.A. a due piani fuori terra ad uso residenziale e n.1 fabbricato in C.A. ad un piano fuori terra ad uso artigianale;*<br>2. ***Permesso di Costruire n. 06 del 19/04/2021*** *rilasciato dal Comune di Villapiana per Variante in corso d'opera al Permesso n. 20/2019*<br>3. ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) Cod. SUE n. 705 Prot. n. 3048/2023 del 04/01/2023*** *relativo solo all'Immobile B* |

**IMMOBILE C**

| | |
|---|---|
| ***Autorizzazioni urbanistiche*** | 1. ***Permesso di Costruire n. 20 del 06/11/2019*** *rilasciato dal Comune di Villapiana per la Costruzione di n.2 fabbricati in C.A. a due piani fuori terra ad uso residenziale e n.1 fabbricato in C.A. ad un piano fuori terra ad uso artigianale;*<br>2. ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) Prot. n. 15126 del 05/10/2020*** *relativo solo all'Immobile C* |

**IMMOBILE D**

| | |
|---|---|
| ***Autorizzazioni urbanistiche*** | 1. *All'epoca della costruzione (ex Particella n. 102) nel PSC Comunale risultava come terreno edificabile nello specifico:* ***TU2.b – Ambiti consolidati esterni,*** |

OMISSIS - cespite non pertinente alla presente versione

## c. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE A: L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un'unità immobiliare a **destinazione residenziale** sviluppata su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo.

Presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 266 mq, compreso di balconi e terrazzi.

L'ingresso principale è ubicato sul lato sud-est.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, privo della necessità di interventi manutentivi, con rifiniture e stato d'uso complessivamente buona. L'impianto per l'acqua calda sanitaria è dotato di uno scaldacqua a pompa di calore, mentre il sistema di climatizzazione e riscaldamento è costituito da impianti di condizionamento a split installati in ogni camera.

IMMOBILE B: L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un'unità immobiliare a **destinazione residenziale** sviluppata su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo.

Presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 285 mq, compreso di balconi e terrazzi.

L'accesso principale al bene risulta ubicato sul lato nord-est del fabbricato.

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

Le finiture risultano di buon pregio e lo stato d'uso generale appare complessivamente buona.

È dotato di impianti tecnologici di ultima generazione, tra cui impianto di riscaldamento a pavimento alimentato mediante scalda acqua a pompa di calore con annesso boiler per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria, nonché impianto fotovoltaico corredato da batterie di accumulo.

IMMOBILE C: L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un'unità immobiliare adibita a **centro estetico**, sviluppata su un unico livello fuori terra, posto al piano terra. La superficie lorda complessiva è pari a circa 109 mq. L'accesso principale al bene è ubicato sul lato est del fabbricato, con affaccio diretto su Via Nazionale SS 106.

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

Le rifiniture e lo stato d'uso risultano complessivamente buone.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è dotato di scaldacqua a pompa di calore, mentre il sistema di climatizzazione e riscaldamento è costituito da un impianto canalizzato con bocchette di diffusione installate nei vari ambienti.

IMMOBILE D: Trattasi della **corte comune** per l'accesso ai due fabbricati residenziali e al centro estetico. La sua superficie complessiva è pari a circa 3.810 mq.

Nell'area sono presenti una zona pavimentata, una zona a verde e l'ingresso con cancello carrabile che consente l'accesso agli immobili.

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. <u>ACCERTAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SIGNORA</u>**

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).

- Nello specifico, gli immobili siti nel Comune di Villapiana risultano in comproprietà per la quota di 128/1000 e sono stati acquistati unitamente al terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati mediante atto di compravendita del 10/08/2011, Rep. n. 22544, a rogito del Notaio Adriana Perrotta.

OMISSIS

**e. <u>*DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA COATTIVA*</u>**

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

- ✓ 1.200 €/mq per **Immobile A** (superficie lorda);
- ✓ 1.300 €/mq per **Immobile B** (superficie lorda);
- ✓ 900 €/mq per **Immobile C** (superficie lorda);

OMISSIS

- ✓ Si valuta al 10% per la quota eccedente il quintuplo degli immobili fino alla superficie pari al sestuplo degli immobili, oltre si calcola il 2% per la quota eccedente il sestuplo della superficie, per come lo Schema Generale dei coefficienti per il calcolo della Superficie Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate e per un importo medio di 1.000 € al mq per **Immobile D**.

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

*IMMOBILE A:* Mq 266 x € 1.200 al mq = **€ 319.200,00**

*IMMOBILE B:* Mq 285 x € 1.300 al mq = **€ 370.500,00**

*IMMOBILE C:* Mq 109 x € 900 al mq = **€ 98.100,00**

*IMMOBILE D:* Mq 51 x € 1.000 al mq = **€ 51.000,00**

OMISSIS

OMISSIS

**f. <u>ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI</u>**

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.

- <u>Immobile A</u>: Dalla sovrapposizione dello stato di fatto con gli elaborati di progetto, risulta una piccola difformità nella scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, che comunque, non comporta alcuna compromissione di tipo statico per la sicurezza e la staticità della struttura .

- <u>Immobile B</u>: Dalla sovrapposizione dello stato di fatto con gli elaborati di progetto, risulta una difformità in una apertura esterna sul lato Nord-Ovest nella zona lavanderia; Inoltre anche in questa unità immobiliare la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, risulta una piccola difformità, che comunque, non comporta alcuna compromissione di tipo statico per la sicurezza e la staticità della struttura.

- <u>Immobile C:</u> Nel centro estetico è stato rilevato un aumento di volumetria sui lati esterni lati Est ed Ovest pari a circa mc 20, di poca rilevanza rispetto al volume complessivo; Modifiche dei prospetti mediante apertura e chiusura di più finestre; Diversa distribuzione degli spazi interni, con aumento della superficie rispetto al progetto approvato.

- <u>Immobile D</u>: Il terreno adibito a corte esclusiva, va regolarizzato al catasto.

OMISSIS - cespite non pertinente alla presente versione

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. <u>CONCLUSIONI</u>**

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

*IMMOBILE A:* Mq 266 x € 950 al mq = **€ 252.700,00**

*IMMOBILE B:* Mq 285 x € 1.050 al mq = **€ 299.250,00**

*IMMOBILE C:* Mq 109 x € 700 al mq = **€ 76.300,00**

*IMMOBILE D:* Mq 51 x € 800 al mq = **€ 40.800,00**



Tanto in adempimento all'incarico affidatomi

San Vincenzo La Costa lì 10/06/2026

<u>ALLEGATI :</u>

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 INDENTIFICAZIONE IMMOBILI

# IDENTIFICAZIONE IMMOBILI A- B-C-D

COMUNE DI VILLAPIANA



# VISURE PLANIMETRICHE E CATASTALI

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0218508 del 28/12/2022

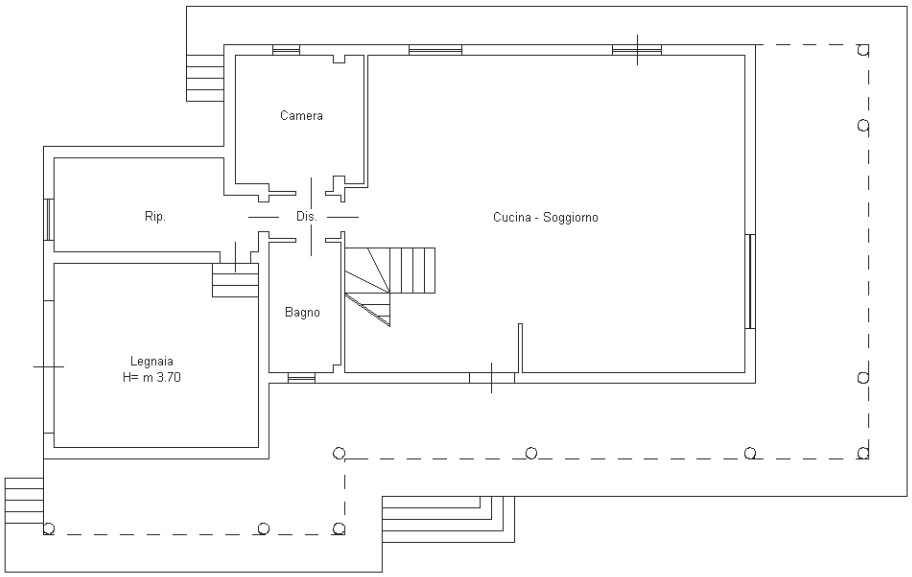
Comune di Villapiana

Via Nazionale civ. SNC

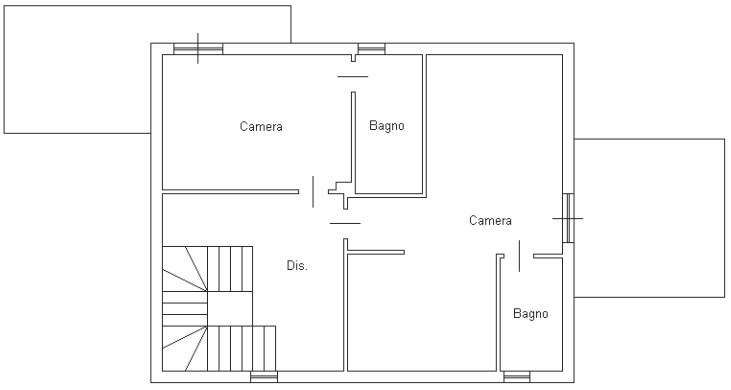
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Costanzo Antonio |
| Foglio: 37 | Iscritto all'albo: Geometri |
| Particella: 758 | |
| Subalterno: 1 | Prov. Cosenza N. 2565 |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 |

## PIANO TERRA
H= m 2.70




## PIANO PRIMO
H= m 2.70




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2026 - Comune di VILLAPIANA(B903) - < Foglio 37 - Particella 758 - Subalterno 1 >
VIA NAZIONALE n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0063783 del 20/05/2021

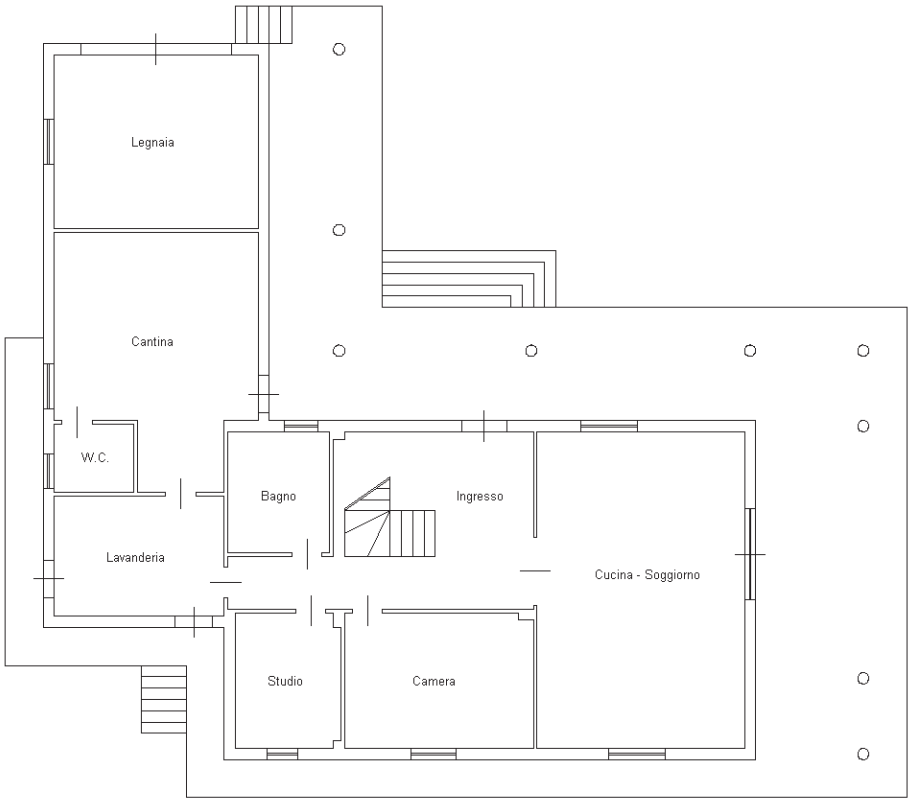
Comune di Villapiana

Via Nazionale civ. SNC

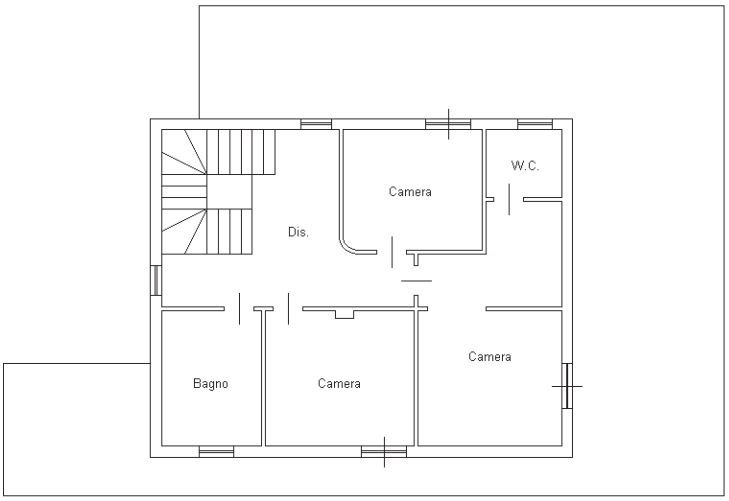
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Costanzo Antonio |
| Foglio: 37 | Iscritto all'albo: Geometri |
| Particella: 759 | |
| Subalterno: 1 | Prov. Cosenza N. 02565 |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 |

# PIANO TERRA
H= m 2.70




# PIANO PRIMO
H= m 2.70




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2026 - Comune di VILLAPIANA(B903) - < Foglio 37 - Particella 759 - Subalterno 1 >
VIA NAZIONALE n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0082828 del 30/09/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villapiana

Via Nazionale civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 37
Particella: 760
Subalterno: 1

Compilata da:
Costanzo Antonio

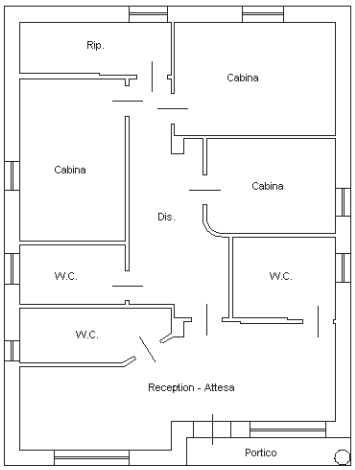
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO TERRA

H= m 3.15




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2026 - Comune di VILLAPIANA(B903) - < Foglio 37 - Particella 760 - Subalterno 1 >
VIA NAZIONALE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti




N=73000

E=5100

Comune: (CS) VILLAPIANA
Foglio: 37

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T120740/2026

15-Mag-2026 10:45:56

3 Particelle: 758,759,760