



COMUNE DI CELICO  
PROVINCIA DI COSENZA

## **CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DI TRE UNITA' IMMOBILIARI**

Località: Via Antonio Gramsci n. 3, 5-7 e 9

Committente: Dott.ssa Campise Maria Luisa

(Curatore Liquidazione Giudiziale)

*San Vincenzo La Costa, 18/10/2024*

**IL TECNICO**

*Geom. Francesco Salerno*



**CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DI TRE UNITA'  
IMMOBILIARI SITI NEL COMUNE DI CELICO (CS) ALLA VIA  
GRAMSCI N. 3, 5 – 7 E 9**

Su incarico della dott.ssa Maria Luisa Campise, con studio in Rende, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale ex art 121 CCII della società

Il sottoscritto Geom. Francesco Salerno, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cosenza al n°2814, con recapito in Via Pietro Nenni n°2, 87030 San Vincenzo La Costa (CS), redige la presente Perizia di Stima per la valutazione delle tre unità immobiliari siti nel comune di Celico (CS), alla via Gramsci n. 3, 5 – 7 e 9.

**DESCRIZIONE TECNICA E STIMA DEGLI IMMOBILI**

• **UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Provincia : Cosenza

Comune : Celico

Località : via Gramsci n. 3, 5 – 7 e 9

• **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili in oggetto fanno parte in un complesso in C.A. costruito alla fine degli anni '60, con titolo abilitativo (Licenza Edilizia) del 14/09/1966. In particolare le tre unità immobiliari che si vogliono stimare sono riportati in Catasto sul Foglio n. 36 del comune di Celico (CS) Mappale n. 595 subalterno n. 1, di categoria C/2 Classe 5, con una rendita catastale pari a € 68,79, subalterno n. 2, di categoria C/3 Classe U, con una rendita catastale pari a € 252,03 e subalterno n. 3, di categoria C/2 Classe 5, con una rendita catastale pari a € 33,47.

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

**TABELLA 1**

<b><u>Autorizzazioni urbanistiche</u></b>	1.	
	2.	

- **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

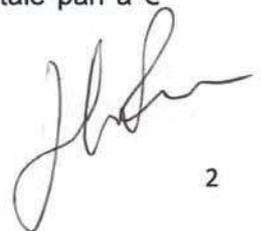
1. SUB 1: L'immobile oggetto di valutazione ha una superficie lorda, pari a circa 45 mq ed è sito al piano terra del n. civico 3 di via Antonio Gramsci ; l'unico lato a giorno è quello sulla via Gramsci, con esposizione sul lato ovest; il lato est risulta invece seminterrato, mentre i lati nord e sud sono confinanti rispettivamente con il vano scala ed il sub 2;
2. SUB 2: L'immobile oggetto di valutazione ha una superficie lorda, pari a circa 80 mq ed è sito al piano terra del n. civico 5-7 di via Antonio Gramsci ; I lati ovest e sud risultano a giorno, con accesso sulla via Gramsci, mentre il lato est risulta seminterrato, i lati nord e sud sono confinanti rispettivamente con sub 1 ed il sub 3;
3. SUB 3: L'immobile oggetto di valutazione ha una superficie lorda, pari a circa 22 mq ed è sito al piano terra del n. civico 9 di via Antonio Gramsci ; l'unico lato a giorno è quello sulla via Gramsci, con esposizione sul lato ovest; il lato est risulta invece seminterrato, mentre i lati nord e sud sono confinanti rispettivamente con sub 2 ed altro proprietario;

La zona in questione, ovvero la via Gramsci 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.

- **ACCERTAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE**

Come già accennato in precedenza, da accertamento effettuato con visita di sopralluogo in data 26.07.2024, il sottoscritto dichiara che il bene risulta di proprietà del debitore [REDACTED]

Tali beni risultano individuati al Catasto sul Foglio n. 36 del comune di Celico (CS) Mappale n. 595 subalterno n. 1, di categoria C/2 Classe 5, con una rendita catastale pari a € 68,79, subalterno n. 2, di categoria C/3 Classe U, con una rendita catastale pari a € 252,03 e subalterno n. 3, di categoria C/2 Classe 5, con una rendita catastale pari a € 33,47.



• **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 (Anno 2024 – Semestre 1) fornite sul sito dell'Agenzia delle Entrate, posso affermare che il valore preventivo da attribuire per ogni mq degli immobili in questione è di

- ✓ 320 € per il sub 1 e sub 2 (superficie lorda);
- ✓ 235 € per il sub 3 (superficie lorda);

Ne segue quindi la seguente tabella :

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

<b>N.</b>	<b>Immobile</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/MQ)</b>	<b>VALORE COMMERCIALE (€)</b>
1	SUB 1	MAGAZZINO	45	320	14.400,00
2	SUB 2	LABORATORIO	80	320	25.600,00
3	SUB 3	MAGAZZINO	22	235	5.170,00
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>					<b>45.170,00</b>

• **ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

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 allegati alla presente, risulta che vi sono difformità rispetto al titolo ultimo [REDACTED]

- Foglio n. 36 Particella n. 595 Sub. 1:
  - La difformità consiste in una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto al progetto approvato;

- All'interno della stessa area è stato realizzato un soppalco in legno di circa mq 15, sul lato est, al di sotto di tale soppalco è stata creata una cella frigo delle stesse dimensioni ;
  - Risulta una fusione abusiva tra sub 1 e 2 tramite una porta di comunicazione tra i due subalterni;
- Foglio n. 36 Particella n. 595 Sub. 2:
- La difformità consiste in una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto al progetto approvato, con aumento di superficie rispetto al progetto approvato, attraverso fusione di più locali;
  - Cambio di destinazione d'uso abusivo;
  - Risulta una fusione abusiva tra sub 1 e 2 tramite una porta di comunicazione tra i due subalterni;
  - Aumento di volumetria su lato sud – est per costituzione wc. Presente nella scheda catastale del sub 2;
- Foglio n. 36 Particella n. 595 Sub. 2:
- Locale C2 completamente abusivo, adibito a spogliatoio e servizi;

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

#### • **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto detto, il sottoscritto precisa che, in merito alla determinazione del valore attribuito ai singoli subalterni si è già tenuto conto del deprezzamento dovuto alle irregolarità urbanistiche, quindi la stima del valore di mercato dei sopra indicati subalterni è quella riportata nella seguente tabella

## VALUTAZIONE DEFINITIVA

N.	Immobile	DESTINAZIONE D'USO	Superficie lorda (mq)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE COMMERCIALE (€)
1	SUB 1	MAGAZZINO	45	320	14.400,00
2	SUB 2	LABORATORIO	80	320	25.600,00
3	SUB 3	MAGAZZINO	22	235	5.170,00
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>				<b>€</b>	<b>45.170,00</b>

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi

San Vincenzo La Costa li 17/10/2024

**Il Tecnico**  
**Geom. Salerno Francesco**



ALLEGATI :

1. Richiesta accesso agli atti con consegna;
2. Licenza Edilizia del 1966;
3. Visure planimetriche e catastali;
4. Documentazione Fotografica.

**Il Tecnico**  
**Geom. Salerno Francesco**





Ministero della Giustizia  
Ufficio del Giudice di Pace di Montalto Uffugo

N°: 255/2024 R.G.A.C.

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

(ex art. 5 R.D. del 9 Ottobre 1922, N° 1366)

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO il giorno DICIOOTTO del mese di OTTOBRE, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Montalto Uffugo, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor SALERNO FRANCESCO – nato a COSENZA (CS) in data 27/06/1986 e residente a SAN VINCENZO LA COSTA (CS) in VIA ALESSANDRO MANZONI 15 identificato con CIE N° CA87103GZ rilasciato da MINISTERO DEGLI INTERNI in data 25/08/2020 – il quale dichiara di essere iscritto al Collegio professionale dei Geometri di Cosenza al N° 2814.

Il comparente esibisce la sopraestesa perizia – relativa a STIMA DI TRE UNITÀ IMMOBILIARI su incarico di CAMPISE MARIA LUISA nella qualità di CURATORE DI LIQUIDAZIONE – da lui effettuata in data 17/10/2024 e composta da N° 7 pagina compreso il presente, oltre gli allegati, chiedendo di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparente e previamente ammonito/a delle sanzioni penali (art. 483 C.P.) cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, N° 445 lo/la stesso/a presta il giuramento ripetendo le parole di rito:

**«Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità».**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto,

il Consulente/Perito

*[Handwritten signature]*  
GEOM. FRANCESCO SALERNO  
ALBO PROV. GEOMETRI  
\* COSENZA \*  
N. 2814

Il Cancelliere  
*[Handwritten signature]*  
Giovanni Castiglione



COMUNE DI CELICO  
(Provincia di Cosenza)

Prot. N. 6216 Data 26/07/2024  
Cat TECN/00ra

Al Responsabile  
Ufficio Urbanistica del  
Comune di Celico  
Piazza Gustavo Valente, 5  
87053 Celico (CS)

Oggetto: Richiesta accesso agli atti per presa visione e copia

Il sottoscritto Salerno Geom. Francesco C.F. SLRFNC86H27D086Q, residente alla via A. Manzoni, 19 nel comune di San Vincenzo La Costa (CS) nella qualità di CTU incaricato dal Curatore del Tribunale di Cosenza

CHIEDE

Presa visione e copia di tutta la documentazione inerente al fabbricato sito in via Gramsci dal civico 3 al civico 9 censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 36 Particella 595 sub. 1,2 e 3, costruito ante 1969 all'epoca di proprietà [REDACTED]

SI CONSEGNA

Si allega alla presente:

- ✓ Documento di Riconoscimento;
- ✓ Visure Catastali storiche
- ✓ Estratto di Mappa

- 1) PROGETTO DEL 1968
- 2) DIA IN SANATORIA 09/02/2009

NULLA ALTRO ESISTE IN ARCHIVIO  
CELICO LI, 6 Agosto 2024

Celico, 25/07/2024

Distinti Saluti



IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO TECNICO  
Arch. Damiano F. Mele

Geom. Salerno Francesco

# COMUNE DI CELICO

PROVINCIA DI CATANZARO

## LICENZA EDILIZIA

### IL SINDACO

Visto la domanda di costruzione edilizia presentata dal [REDACTED] unitamente al progetto;

Sentita la Commissione Edilizia che ha espresso il proprio parere nella seduta del 12 settembre 1966;

Visto la legge 17 agosto 1942 n.1150;

Vista la legge 3 novembre 1952 n.1902;

### DETERMINA

di concedere la licenza edilizia a [REDACTED]

[REDACTED]

per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località Corso Parisio, sotto l'osservanza delle norme vigenti per la costruzione edilizia urbana e rurale, salvo i diritti di terzi.

Celico, li 14/9/1966



IL SINDACO  
(*Mag. Vincenzo Intrisori*)

rilasciata originale in bollo

Celico, li 15/9/1966

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2024

Dati identificativi: Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio **36** Particella **595** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 68,79**

Rendita: **Lire 133.200**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **37 m<sup>2</sup>**

Indirizzo: **VIA ANTONIO GRAMSCI n. 3 Piano P - T**

Dati di superficie: Totale: **45 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: **Impianto meccanografico del 30/06/1987**

---

> **Dati identificativi**

Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio **36** Particella **595** Subalterno **1**

Partita: **744**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio **36** Particella **595**

---

> **Indirizzo**

**VIA ANTONIO GRAMSCI n. 3 Piano P - T**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 68,79  
Rendita: Lire 133.200  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 37 m<sup>2</sup>

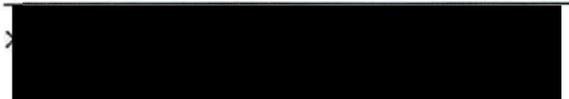
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

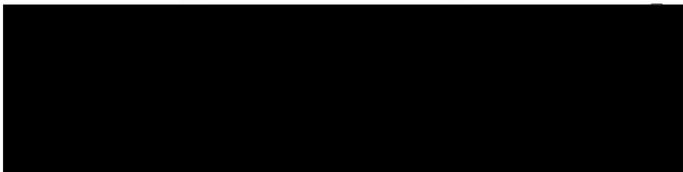
> **Dati di superficie**

Totale: 45 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/02/1969, prot. n. 93

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2024

Dati identificativi: Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio 36 Particella 595 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: Euro 252,03

Rendita: Lire 488.000

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 80 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA ANTONIO GRAMSCI n. 5-7 Piano T

> **Dati identificativi**

Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio 36 Particella 595 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio 36 Particella 595

> **Indirizzo**

VIA ANTONIO GRAMSCI n. 5-7 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

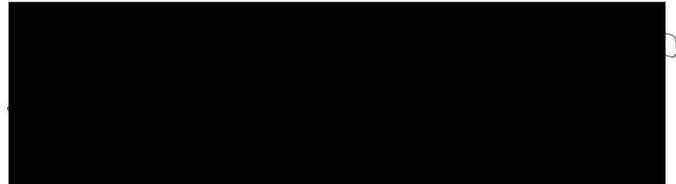
Rendita: Euro 252,03

Rendita: Lire 488.000

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 80 m<sup>2</sup>

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

  
sede in CELICO (CS)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) C/3: Laboratori per arti e mestieri*

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2024

Dati identificativi: Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio 36 Particella 595 Subalterno 3

**Classamento:**

Rendita: Euro 33,47

Rendita: Lire 64.800

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 18 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA ANTONIO GRAMSCI n. 9 Piano P - T

**Dati di superficie:** Totale: 22 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati identificativi**

Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio 36 Particella 595 Subalterno 3

Partita: 744

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CELICO (C430) (CS)**

Foglio 36 Particella 595

---

> **Indirizzo**

VIA ANTONIO GRAMSCI n. 9 Piano P - T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati di classamento**

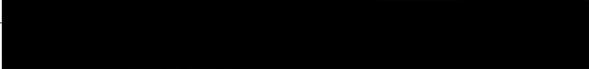
Rendita: Euro 33,47  
Rendita: Lire 64.800  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 18 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 22 m<sup>2</sup>

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>   
sede in CELICO (CS)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



50332 m<sup>2</sup>  
MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

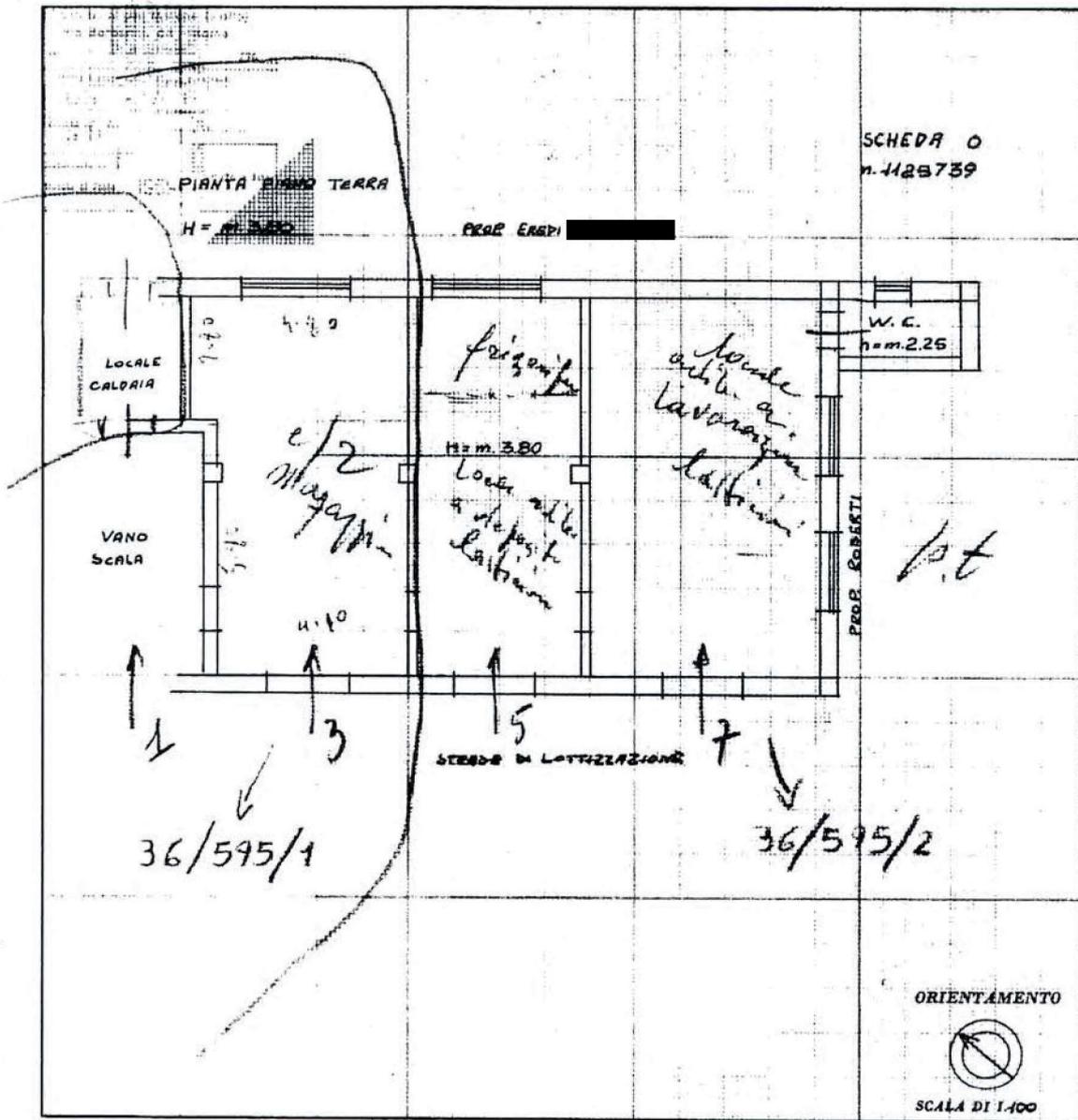
Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CELICO** Via **CONTRADA DELLE ROSE**

Diu



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F. 36/p. 595/1  
F. 36/p. 595/2

Compilata dal Geom. Salvatore Frisani  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Ascoli Piceno

DATA 0-2-1969

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/02/1969 - Data: 25/07/2024 - n. T97703 - Richiedente: SLRFNC86H27D086Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

11/01/01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2024 - Comune di CELICO(C430) - < Foglio 36 - Particella 595 - Subalterno 1 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 3 Piano P. - T

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 215



54332 m<sup>2</sup>  
MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

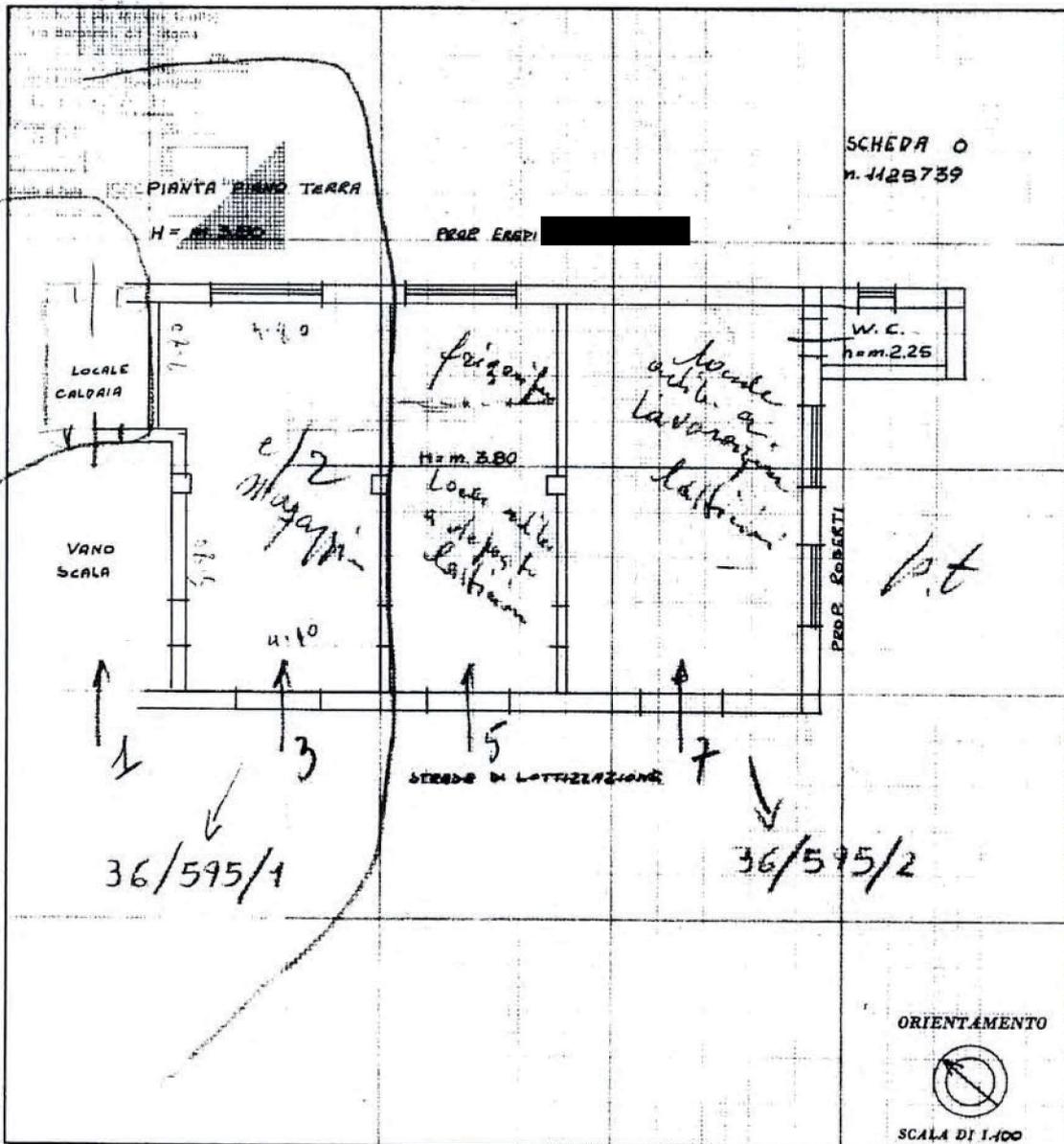
Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CELICO Via CONTRADA DELLE ROSE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F. 36 p. 595/1
PROT. N°	F. 36 p. 595/2

Compilata dal Geom. Salvatore Ferraro  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Cosenza

DATA 6-2-1969

Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti

input (1)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2024 - Comune di CELICO(C430) - < Foglio 36 - Particella 595 - Subalterno 2 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 5-7 Piano T



VISTA ESTERNA DI TUTTI I SUB. SU VIA GRAMSCI



VISTA INTERNA LATO EST DEL SUB. 1



PORTA COMUNICANTE TRA IL SUB. 1 E SUB. 2



VISTA INGRESSO INGRESSO LATO EST VIA GRAMSCI DEL SUB. 1

SCALA INGRESSO SOPPALCO NEL SUB. 1



UFFICIO SOPRA SOPPALCO NEL SUB. 1



VISTA INTERNA LATO EST PRIMA STANZA DEL SUB. 2



VISTA INTERNA LATO OVEST PRIMA STANZA DEL SUB. 2

VISTA INTERNA LATO OVEST SECONDA STANZA DEL SUB. 2



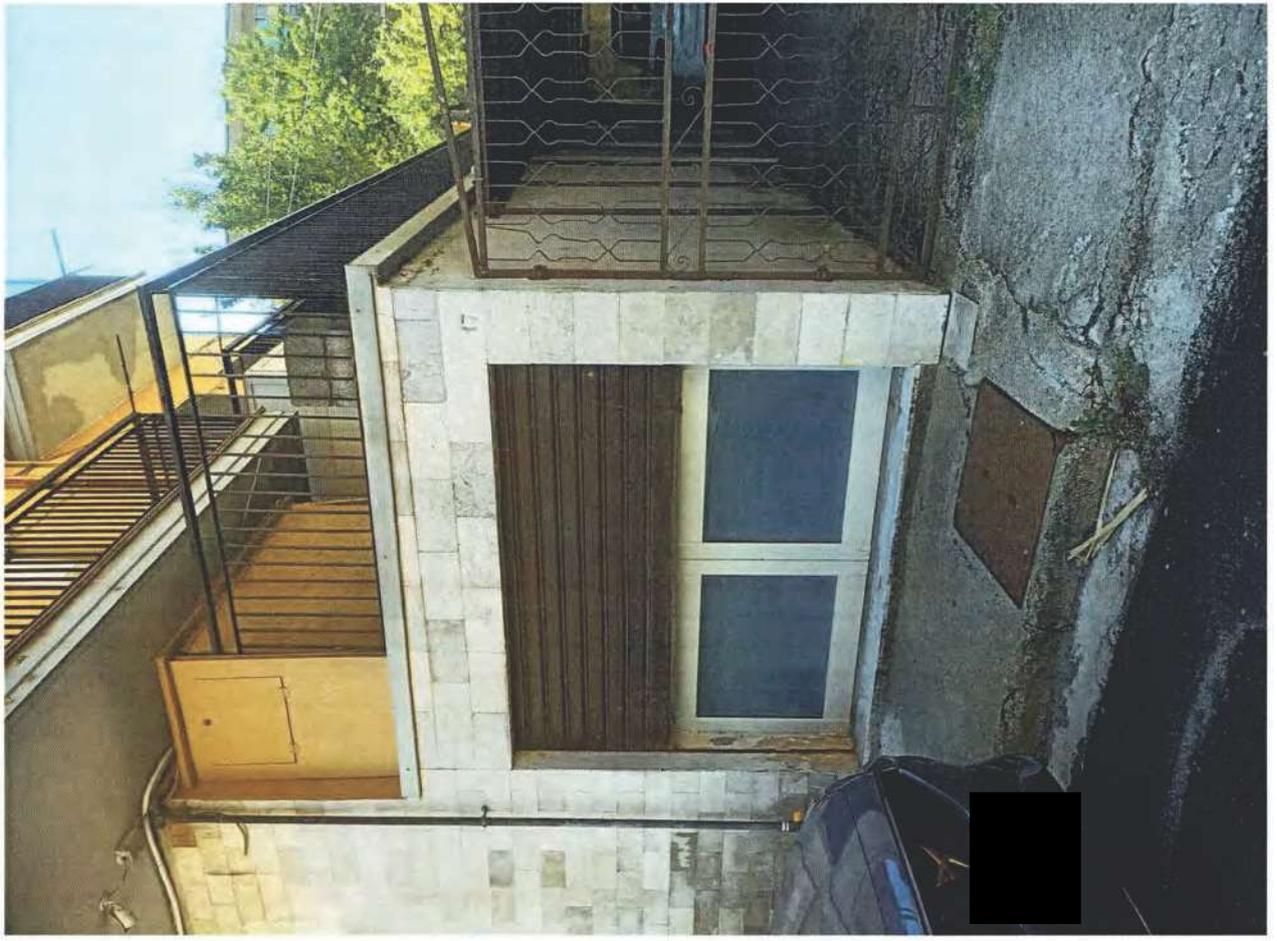
VISTA INTERNA LATO EST SECONDA STANZA DEL SUB. 2



VISTA INTERNA CELLE



VISTA ESTERNA SUB. 3



SERVIZI ALL'INTERNO DEL SUB. 3



VISTA INTERNA DEL SUB. 3

