



## PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL VALORE DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE ALLA VIA MORANDI, 5 CONTRADA SAPORITO

### **PREMESSA**

La presente relazione di stima su incarico della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in qualità di intestataria, dell'immobile viene redatta dal sottoscritto Ing. Michele Parise, nato a Cosenza il 24/03/1973, CF: PRSMHL73C24D086F, con studio tecnico in Castrolibero alla Via San Marco, 35 iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 6820. La procedura estimativa e la metodologia seguita fanno riferimento ad un approccio di tipo sintetico, che parte da un valore di mercato medio caratteristico della zona e del comune di appartenenza dell'immobile, e prende in considerazione dei coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi a seconda delle diverse situazioni oggettive al contorno) che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'oggetto da valutare, riferite al contesto urbano e sociale nel quale esso risulta inserito.

### **DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare oggetto della stima è ubicata in c. da Saporito, in via Morandi, 5 del Comune di Rende (CS), Si tratta di un appartamento posto al sito al primo piano di un fabbricato di complessivi 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un sottotetto.

L'appartamento risulta così costituito: ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, nr. 1 bagno, nr.2 camere e disimpegno e nr 2 balconi. L'appartamento è accessoriato di una soffitta di proprietà ed un magazzino sempre di proprietà posto al piano seminterrato. Inoltre, il condominio nel quale si trova l'appartamento, è dotato di parcheggio e spazi comuni.

Il fabbricato risulta essere stato edificato nel 1984.

La superficie dell'immobile è così ripartita:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	
Primo	Civile abitazione	Mq	111,00
Seminterrato	Magazzino = 29x0,50	Mq	14,50
Terzo	Soffitta=6,00x0,25	Mq	1,50
CONSISTENZA TOTALE		Mq	127,00

**PROPRIETA' – DATI CATASTALI**

Il fabbricato di cui trattasi risulta individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende:

FG	P.LLA/SUB	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	PIANO
49	176/13	CIVILE ABITAZIONE	Mq. 111,00	PRIMO
49	176/4	MAGAZZINO	Mq. 29,00	SEMINTERRATO
49	176/23	SOFFITTA	Mq. 6,00	TERZO

**VERIFICA DATI URBANISTICI**

L'immobile, di cui alla particella 176 del foglio 49 nell'ambito del Vigente P.R.G. Comunale, ricade in zona urbanistica del tipo "B2/1" zona di completamento.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE.- DOTAZIONE IMPIANTI**

La struttura portante è in c.a. esposto a SUD-EST ed è dotato dei seguenti impianti:

- Riscaldamento autonomo alimentato a metano, radiatori in ghisa; produzione di acqua calda con caldaia a metano.
- Reti idriche e tecnologiche (telefono, gas, luce, ecc.).
- Impianto elettrico eseguito a norma di legge.

Gli intonaci sono del tipo tradizionale liscio.

I pavimenti sono misti in ceramica da una parte ed in granigliato di marmo all'ingresso di discreta qualità, così come le piastrelle di rivestimento, gli elementi complementari e accessori sono costituiti da materiale di discreta qualità.

L'appartamento necessita comunque di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, vista anche la data di costruzione dell'immobile.

Gli infissi esterni sono in legno, con tapparelle esterne in PVC senza vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato, il portone di ingresso è blindato.

**VALUTAZIONE FABBRICATO**

La zona nella quale viene ad essere inserito l'immobile è un'area semi- centrale della città di Cosenza, in posizione privilegiata, facilmente raggiungibile per mezzo dei trasporti pubblici.

Nei pressi dell'immobile sono presenti strutture ricreative, culturali e commerciali, è una zona in espansione; infatti, l'immobile si trova nell'area modernizzata di Contrada Saporito di Rende, dove

sono presenti diversi immobili costruiti a cavallo di fine anni '80 e '90, mentre stanno sorgendo nuove costruzioni, nei terreni liberi a ridosso del torrente "Surdo" per cui il mercato immobiliare della zona è si può definire attivo.

Da indagini fatte in loco si può riscontrare un mercato immobiliare poco dinamico dove il valore medio delle abitazioni secondo i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona di Saporito riferito alle abitazioni di tipo economico attualmente varia tra gli 890,00 e i 1'250,00 Euro.

Inoltre da indagini fatte presso agenzie immobiliari per immobili dello stesso tipo si riscontra un prezzo di compravendita che oscilla tra gli 820,00 e i 1100,00 Euro

### **TABELLA DI RIEPILOGO FABBRICATO A**

<b><u>Descrizione:</u></b>	<b><u>Fabbricato per civile abitazione</u></b>	
<b><u>Ubicazione:</u></b>	<b><u>c. da Saporito, via Morandi, 5 del Comune di Rende (CS)</u></b>	
<b><u>Riferimenti catastali:</u></b>	<b><u>Comune: Rende</u></b> <b><u>Foglio: n° 49</u></b> <b><u>part. n° 176 sub 4, sub 13 e sub 23</u></b>	
<b><u>Consistenza:</u></b>		<b><u>Mq. 127,00</u></b>
<b><u>Valore medio di zona:</u></b>		<b><u>€/mq 1'000,00</u></b>

### **Coefficienti:**

TIPOLOGIA	COEFFICIENTE	NOTE
Servizi e infrastrutture	1,00	Immobile in posizione favorevole per la presenza di: verde attrezzato, trasporti, attività ricreative.
Manutenzione ordinaria	0,70	Edificio non di recente costruzione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria
Dimensioni	1,00	Appartamento non eccessivamente grande ma di dimensioni che permettono una soddisfacente vivibilità e una facile commercializzazione

Posizione e vista	0,80	Posizione buona ma la vista panoramica è nascosta dagli altri palazzi. Si raggiunge facilmente.
-------------------	------	---

COEFFICIENTE TOTALE: 0,875

Valore stimato al mq:  $1'000,00 * 0,875 = \text{€}/\text{mq } 875,00$

superficie totale commerciale ed il costo al metro quadro.

<b>VALORE FABBRICATO</b>	
<b>127,00 mq x 875 €/mq</b>	<b>€ 111'125,00</b>

Diconsi Euro (centoundicimilacentocinquante/00)

### **Conclusioni**

Da quanto sopra esposto e dalle risultanze dei calcoli e delle condizioni generali dell'immobile oggetto di stima, si conclude che il valore più probabile da attribuire al bene oggetto di stima è pari a € 110'000,00 (Diconsi Euro Centodiecimila/00).

Castrolibero li 29 gennaio 2024

Il Tecnico  
Ing. Michele Parise



**Allegato Fotografico**





**Allegato catastale**

MODULARIO  
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RENDE Via CONTRADA SAPORITO

Ditta DERANGO S.R.L.

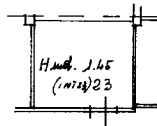
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO SOTTOTETTO

INT. 23

AREA CONDOMINIALE

STESSA DITTA



STESSA DITTA

CORRIDOIO CONDOMINIALE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 600

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 49 PART. 176/23

Compilata dal GEOM. PIETRA MUTO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

DATA 20-2-1986

Firma: Geom. Pietro Muto

SPES. OFFICINA CIV. ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RENDE Via CONTRADA SAPORITO

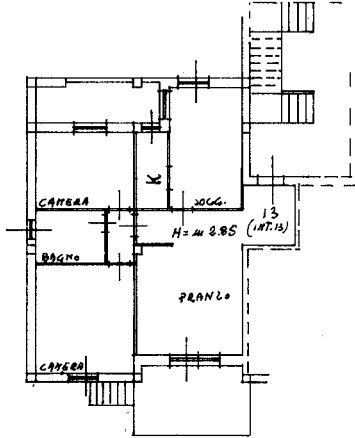
Ditta DERANGO S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO RIALZATO  
INT. 13

AREA CONDOMINIALE

AREA CONDOMINIALE



STESSA DITTA E PARCO SCALA

AREA CONDOMINIALE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

FOGLIO 49 PART. 176

Sub 13

Compilata dal GEOM. PIETRO MUTO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

DATA 30-2-1986

Firma:

Giuseppe Pietro Muto

MODULARIO  
F. rig. rend. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

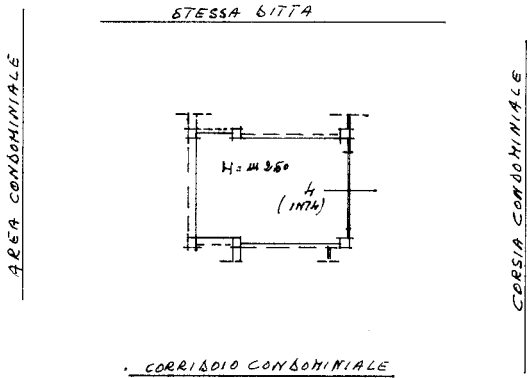
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RENDE Via CONTRADA SAPORITO

Ditta DE RANGO S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COLENZA

PIANO SEMINTERRATO  
INT. 4



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

FOGLIO 49 PART. 176  
Sub 4

Compilata dal GEOM. PIETRO MUTO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di COLENZA

DATA 20-2-1986

Firma: Geom. Pietro Muto

P.E.S. OFFICINA CIV. ROMA

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176** Subalterno **23**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 15,80**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA GIORGIO DE CHIRICO Interno 23 Piano 3

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. CS0154735 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59371.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176** Subalterno **23**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176**

> **Indirizzo**

VIA GIORGIO DE CHIRICO Interno 23 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016  
Pratica n. CS0154735 in atti dal 10/10/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59371.1/2016)

> **Dati di classamento**




Rendita: **Euro 15,80**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6 m<sup>2</sup>**



VARIAZIONE del 22/02/1986 in atti dal 25/06/1998  
CONT. STOR. E TEC. DA VER. U.I.U. CLASS. SENZA  
APPROVAZ. T.M. NOTIF. N.12854/98 P.F. (n. 696/  
B.1/1986)

Notifica in corso con protocollo n. 12854 del 29/06/1998



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4**

>   
  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/08/2015 Pubblico ufficiale   
Sede RENDE (CS) - UU Sede COSENZA (CS)  
Registrazione Volume 9990 n. 1630 registrato in data 01/08/2016 -   
 Voltura n. 13483.1/2016 - Pratica n. CS0126977 in atti dal 31/08/2016

>   
  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

>   
  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

>   
  
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (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 22/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176** Subalterno **13**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 369,27**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

**Indirizzo:** VIA GIORGIO DE CHIRICO Interno 13 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **111 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **107 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. CS0154726 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59362.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176** Subalterno **13**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176**

> **Indirizzo**

VIA GIORGIO DE CHIRICO Interno 13 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016  
Pratica n. CS0154726 in atti dal 10/10/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59362.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 369,27**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 22/02/1986 in atti dal 25/06/1998  
CONT. STOR. E TEC. DA VER. U.I.U. CLASS. SENZA  
APPROVAZ. T.M. NOTIF. N.12854/98 P.F. (n. 696/  
B.1/1986)

Notifica in corso con protocollo n. 12854 del 29/06/1998

---

> **Dati di superficie**

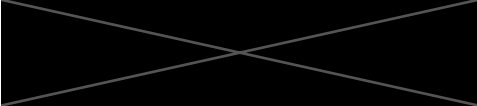
Totale: **111 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **107 m<sup>2</sup>**




Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/02/1986, prot. n. 696B

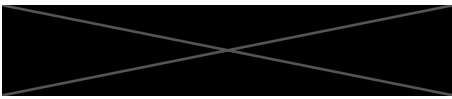
---

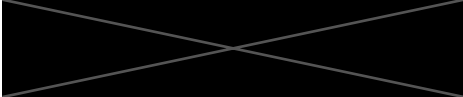
Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4**

>   
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/08/2015 Pubblico ufficiale   
Sede RENDE (CS) - UU Sede COSENZA (CS)  
Registrazione Volume 9990 n. 1630 registrato in data 01/08/2016 - SUCCESSIONE DI   
 Voltura n. 13483.1/2016 - Pratica n. CS0126977 in atti dal 31/08/2016

>   
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

>   
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

>   
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176** Subalterno **4**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 85,53**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **23 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA GIORGIO DE CHIRICO Interno 4 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **29 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. CS0154719 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59355.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **49** Particella **176**

> **Indirizzo**

VIA GIORGIO DE CHIRICO Interno 4 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016  
Pratica n. CS0154719 in atti dal 10/10/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59355.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 85,53**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **23 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 22/02/1986 in atti dal 25/06/1998  
CONT. STOR. E TEC. DA VER. U.I.U. CLASS. SENZA  
APPROVAZ. T.M. NOTIF. N.12854/98 P.F. (n. 696/  
B.1/1986)

Notifica in corso con protocollo n. 12854 del 29/06/1998

---

> **Dati di superficie**

Totale: **29 m<sup>2</sup>**




Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015


Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/02/1986, prot. n. 696B


---


> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4**

>   
na a a  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/08/2015 Pubblico ufficiale   
Sede RENDE (CS) - UU Sede COSENZA (CS)  
Registrazione Volume 9990 n. 1630 registrato in data 01/08/2016 - SUCCESSIONE DI   
 Voltura n. 13483.1/2016 - Pratica n. CS0126977 in atti dal 31/08/2016

>   
nata a COSENZA (CS) il 08/10/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

>   
nata a COSENZA (CS) il 19/03/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

>   
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*