

## STIMA PER LA DETERMINAZIONE DI MERCATO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE

<b>COMMITTENTE</b>	Lanfranco Iazzolino, [REDACTED] [REDACTED] Dottore Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cosenza al numero [REDACTED] designato Curatore nella procedura di Liquidazione giudiziale numero 24/2025 del 21/05/2025, visto il disposto di cui agli artt. 492 bis c.p.c. e 155 quinquies disp. att. c.p.c.,
--------------------	--

<b>TECNICO</b>	ARCHITETTO CAVALLO PIERFRANCO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ISCRITTO AL [REDACTED] ALBO ARCHITETTI DI COSENZA
----------------	---

COSENZA 13/12/2025		A [REDACTED] PIERFRANCO CAVALLO
--------------------	--	---------------------------------



## OGGETTO

Relazione di stima riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato delle un'unità immobiliare siti in Comune di San Giovanni in Fiore (Cs).

**Immobile n. 1** Comune H919 - SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 94 Particella 408 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani ECONOMICO. Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico 44 Piano 3

**Immobile n. 2** Comune H919 - SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 94 Particella 408 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 35 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE. Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico 44 Piano T

**Immobile n. 3** Comune H919 - SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 94 Particella 408 Subalterno 8 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 43 metri quadri DEPOSITO. Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico 44 Piano 4

## PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito di richiesta da parte del Dottore Commercialista Lanfranco Iazzolino qualità di Curatore nella procedura di Liquidazione giudiziale numero 24/2025 del 21/05/2025, visto il disposto di cui agli artt. 492 bis c.p.c. e 155 quinquies disp. att. c.p.c. La stessa riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato riferito beni di cui all'oggetto.

In data 12.09.2025 il sottoscritto arch. Pierfranco Cavallo ha proceduto al sopralluogo in San Giovanni in Fiore alla via VIA SAN FRANCESCO N. civico 44, al fine di raccogliere gli elementi utili alla redazione di una perizia alla presenza dei sig.ri: Dottore Commercialista Lanfranco Iazzolino e il

In data 12.09.2025 il sottoscritto arch. Pierfranco Cavallo chiede al Dottore Lanfranco Iazzolino di eseguire un accesso agli atti presso i competenti Uffici, al fine di verificare la conformità edilizia del manufatto.

In data 22 ottobre 2025 il Dottore Lanfranco Iazzolino richiede via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore la trasmissione della seguente documentazione: - Atto di provenienza. - Visura e planimetria catastale. - Certificato agibilita'. - Collaudo strutturale. - Permesso di costruire / documentazione autorizzazioni comune.

In data 03/11/2025 a seguito della richiesta di atti, presso il Comune di San Giovanni in Fiore, relativi agli immobili di proprieta' [redacted] il Dottore Lanfranco Iazzolino mi trasmette: Concessione edilizia in sanatoria n.278/97 a nome di [redacted] madre di [redacted] Planimetrie catastali; Visure catastali.

Sono state inoltre effettuate le indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economici ed estimativi da prendere a riferimento.

La valutazione viene eseguita nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitu' e vincoli di varia natura, esclusi quelli di natura urbanistica e quelli specificamente evidenziati dal Committente.

Inoltre non saranno oggetto di valutazione eventuali elementi di pregio costituiti da oggetti e finiture avente valore artistico.

## **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1.1- Ubicazione e descrizione della zona**

L'unità immobiliare si trova all'interno dell'area urbana del comune di San Giovanni in Fiore, poco distante dal centro città.

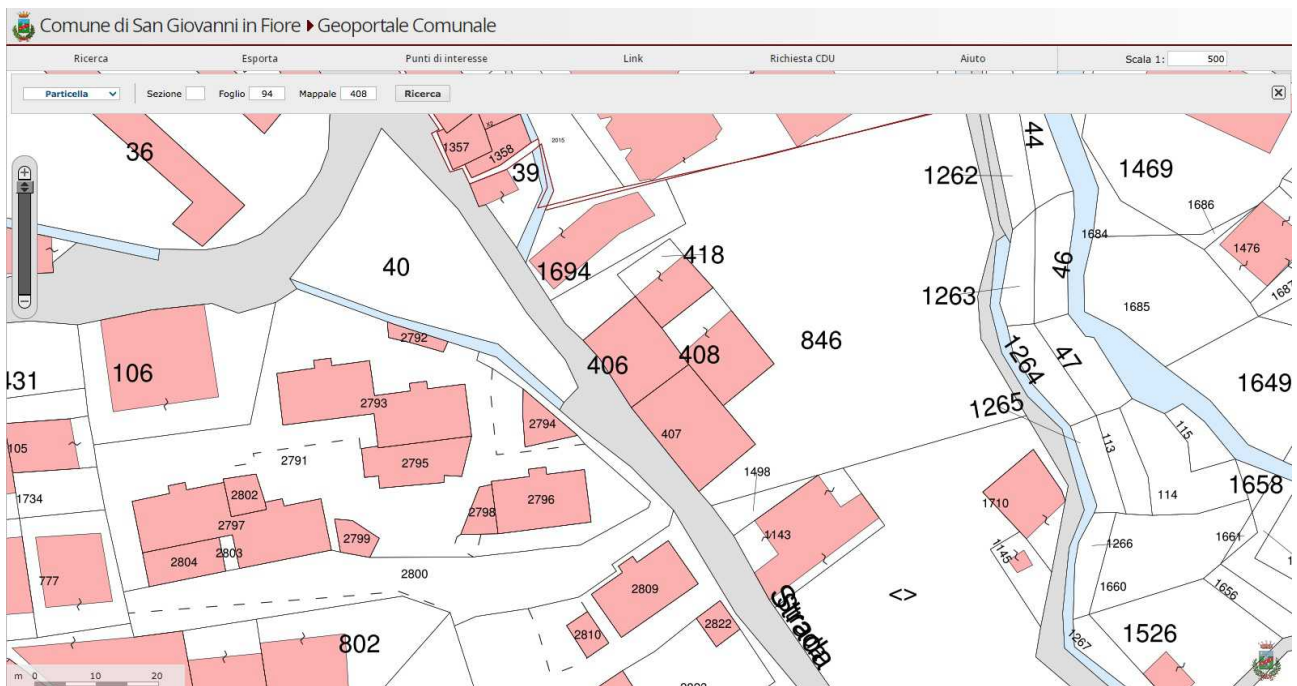
Il nucleo urbano della zona in esame, è costituito dal perimetro continuo e comprende aree trasformate artificialmente ed edificate con continuità, compresa l'edificazione abusiva, nonché le aree dotate di urbanizzazioni primarie e/o secondarie e attrezzature generali e/o collettive.

I beni oggetto della presente stima distano circa 500 m dall'aggregato principale, servito da servizi pubblici e da diverse strutture ricreative e scolastiche, raggiungibili in pochissimi minuti. Dal punto di vista ubicazionale l'immobile ha una buona posizione per la vicinanza a tali centri di interesse e per le intrinseche caratteristiche ambientali.



## 1.2- Dati catastali

Estratto di mappa Foglio 94 Particella 408



Estratto di mappa Foglio 94 Particella 408 \_ GEOPORTALE COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/10/2025  
Ora: 10:15:05  
Numero Pratica: T74464/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)  
Foglio 94 Particella 408 Subalterno 5

**Classamento:**

Rendita: Euro 185,92  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>rd</sup>, Classe 3, Consistenza 5 vani

**Indirizzo:** VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano 3

**Dati di superficie:** Totale: 112 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>h</sup>: 108 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2016 Pratica n. CS0195535 in atti dal 15/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84505.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**  
Foglio 94 Particella 408 Subalterno 5

COSTITUZIONE del 21/06/1979 in atti dal 02/11/1995  
PROG. F. (n. 3137/1979)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**  
Foglio 94 Particella 408

> **Indirizzo**

VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2016  
Pratica n. CS0195535 in atti dal 15/11/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84505.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 185,92  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 5 vani

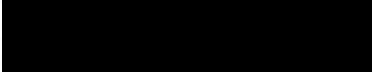

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 112 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 108 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
21/06/1979, prot. n. 3141

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

>  1. Atto del 15/12/2004 Pubblico ufficiale  
 Sede RENDE (CS)  
Repertorio n. 72065 - DONAZIONE ACCETTATA  
Dritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1) Trascrizione n. 25242.1/2004 Reparto PI di COSENZA  
in atti dal 21/12/2004

Visura telematica

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.



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/10/2025  
Ora: 10:12:27  
Numero Pratica: T72436/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di SAN GIOVANNI IM FIORE (H919) (CS)  
Foglio 94 Particella 408 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: Euro 27,11  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/6<sup>ni</sup>, Classe 2, Consistenza 35 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 51 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2016 Pratica n. CS0195532 in atti dal 15/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84502.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)  
Foglio 94 Particella 408 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 21/06/1979 in atti dal 02/11/1995  
PROG. F. (n. 3137/1979)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)  
Foglio 94 Particella 408

> **Indirizzo**

VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2016  
Pratica n. CS0195532 in atti dal 15/11/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84502.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 27,11  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 35 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 51 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
21/06/1979, prct. n. 3138

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

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/12/2004 Pubblico ufficiale  
Sede RENDE (CS)  
Repertorio n. 72065 - DONAZIONE ACCETTATA  
Trascrizione n. 25242.1/2004 Reparto PI di COSENZA  
in atti dal 21/12/2004

*Visura telematica*

*Legenda*

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



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/10/2025  
Ora: 10:16:43  
Numero Pratica: T75728/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2025**

**Dati identificativi:** Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)  
Foglio 94 Particella 408 Subalterno 8

**Classamento:**

Rendita: Euro 33,31  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/2<sup>ni</sup>, Classe 1, Consistenza 43 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. 44 Piano 4

**Dati di superficie:** Totale: 51 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2016 Pratica n. CS0195563 in atti dal 15/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84533.1/2016)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**  
Foglio 94 Particella 408 Subalterno 8

VARIAZIONE del 26/09/2002 Pratica n. 306574 in atti dal 26/09/2002 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7787.1/2002)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**  
Foglio 94 Particella 408

> **Indirizzo**

VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA n. 44 Piano 4

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2016 Pratica n. CS0195563 in atti dal 15/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 84533.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 33,31  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 43 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2004  
Pratica n. CS0053582 in atti dal 01/03/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3560.1/2004)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)


> **Dati di superficie**

Totale: 51 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
26/09/2002, prot. n. 306574

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

>   
Dritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene  
personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/12/2004 Pubblico ufficiale  
 Sede RENDE (CS)  
Repertorio n. 72065 - DONAZIONE ACCETTATA  
Trascrizione n. 25242.1/2004 Reparto PI di COSENZA  
in atti dal 21/12/2004

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(N. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano))  
L. 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con D.L. 9 aprile 1948, n. 354

Comune di **GIOVANNI IN FIORE**  
Via S. Francesco, 38  
presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

**Torzo Piano**  
Via S. Francesco  
altitudine metri al 2,80

Se riempire e esere del dichiarante. - Le informazioni debbono essere veridiche e complete. - La dichiarazione deve essere firmata dal dichiarante o dal suo rappresentante legittimo.

RICEVUTA DI DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA

La sito (1) **Oliverio Solvatore**

ha presentato dichiarazione della unita' immobiliare sito **GIOVANNI IN FIORE**

Localita' **Via S. Francesco**

N. civico **Scala**

Plan **III** N. interno

(1) Segnare i dati anagrafici del solo primo intestatario.

Data di presentazione **21 GIU. 1979**

N. 4 protocollo (art. 97 CEU) **3141**

IL FUNZIONARIO RICEVENTE

Stampa: **Ufficio d'Ufficio**

Stampa: **ORIENTAMENTO**

Scala: **1:200**

PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal [redacted]

Inviata all'Alto di **S. Giovanni** della Provincia di **Cosenza**

MINISTERO GENERALE  
DEI BENI IMMOBILIARI URBANI

Legge 11 agosto 1929, n. 1249,  
modificata con D.L. 8 aprile 1948,  
n. 144

COMUNE

di **GIOVANNI IN FIORE**

RICEVUTA  
DI DICHIARAZIONE DI  
SOGGIETTAZIONE IMMOBILIARE

La ditta (1)

**Oliverio  
Salvatore**

ha presentato dichiarazione

della suddetta immobiliare

di **GIOVANNI IN FIORE**

Località

Via **S. Francesco**

N. di via **30**

Plan. **L. N. 46**

(1) Segnare i dati anagrafici del solo primo intestatario.

Data di presentazione

**21 GIU. 1973**

N. di protocollo

(art. 17 CEU)

**3137**

IL FUNZIONARIO

RICEVENTE

**3137**

BREVETTO ASSUNZIONE TECNICO ERARIALE



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio U)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALE

**DUBBO CATASTO EDILIZIO URBANO**

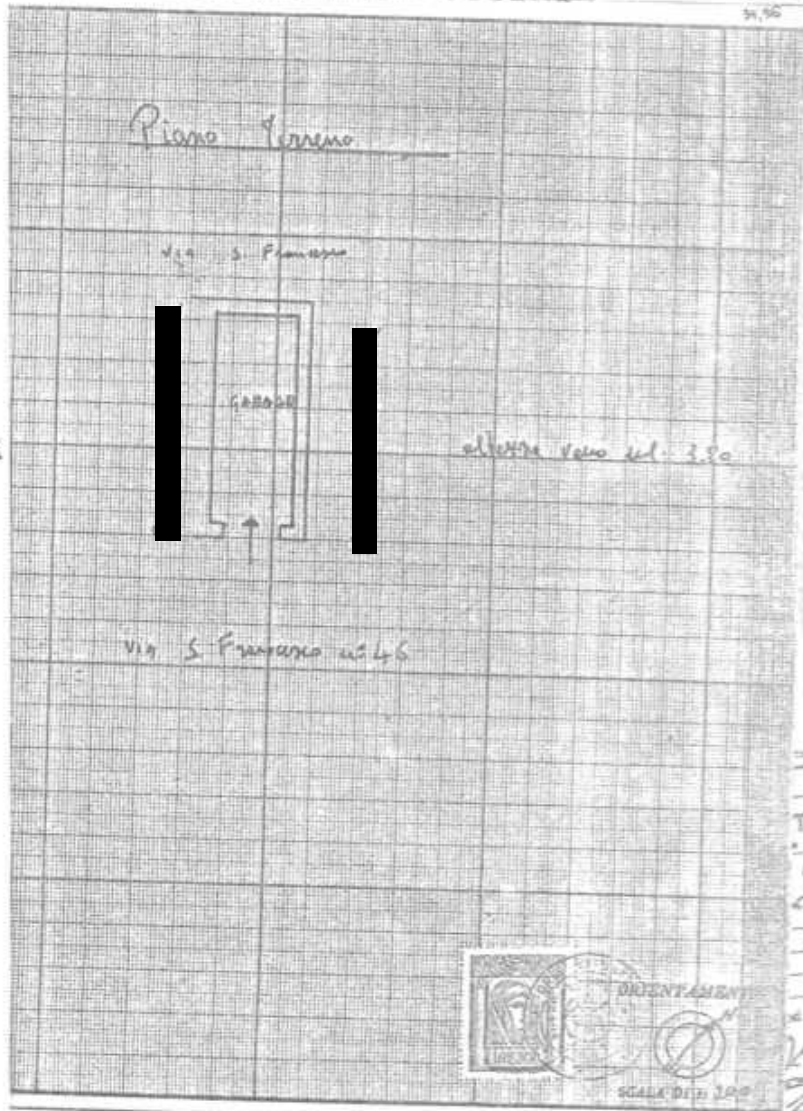
(R. DECRETO-LEGGE 21 APRILE 1971, N. 281)

Immobile situato nel Comune di **GIOVANNI IN FIORE** Via **S. Francesco n. 30**

Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

Lire  
30

54,50



RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completato dal

Inscritto all'Albo dei Geometri **[Redacted]**

MINISTERO GENERALE  
DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

Legge 11 agosto 1939, n. 1249,  
modificata con D.L. 9 aprile 1948,  
n. 514

COMUNE

**GIOVANNI IN FIORE**

RICEVUTA  
DI DICHIARAZIONE DI  
ENIT IMMOBILIARE URBANA

La data (1)

*Adriano  
Sabatore*

ho presentato dichiarazione

delle enit immobiliari situate

nel Comune di **GIOVANNI IN FIORE**

Località

*Via S. Francesco*

Nel rinvio  Solo

Finalità  Nel rinvio

(1) Segnare i dati anagrafici del solo primo intestatario.

Data di presentazione  
**21 GIU. 1979**

N. di protocollo  
(mod. 97 CEI)

**3142**

IL FUNZIONARIO  
RICEVENTE

*[Signature]*



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

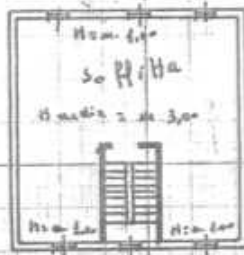
Lire  
100

IN DICRETTO-LIBRO 21 APRILE 1969, N. 400

situato nel Comune di **GIOVANNI IN FIORE** Via *S. Francesco, 38*

è presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

*Piano sottotetto - Area solare*



*Area solare di 3.00*

*Via S. Francesco, 38*



ORIENTAMENTO



SCALE 1:100

RESERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata da *[Redacted]*

Entrata all'Albo dei *Geometri*  
della Provincia di *Cosenza*  
17.04.79

**1.4 - Conformità edilizia**

Concessione - Autorizzazione in sanatoria N° 278/97 3 novembre 1997



**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE**

Provincia di Cosenza

N. 278/97

**CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA**

IL SINDACO

VISTA la domanda di condono edilizio presentata il 29-09-86 Prot. n° 120117  
da: [redacted]  
con residenza (sede) in [redacted]  
Via [redacted] n° [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
in qualità di coniuge del proprietario  
per opere ad uso residenziale

VISTA la documentazione prodotta, l'ulteriore documentazione successivamente presentata in data 30  
10-97 nonché i correlativi elaborati tecnici;

ATTESO che, come risulta dalla relazione tecnica in data del 30-10-97  
l'opera è suscettibile di sanatoria conforme all'art. 31 Legge 47/85

CONSIDERATO che il richiedente ha già versato le rate dell'oblazione pari a vedi relazione  
della somma complessivamente dovuta; determinata in vedi relazione, come  
dal provvedimento allegato n° 2 del 2 di determinazione  
dell'oblazione definitiva, nonché gli oneri concessori nella somma complessiva di € 100.000  
determinata secondo i calcoli di cui alla relazione tecnica ha menzionato.

**RILASCIA**

\*) ~~in sanatoria~~ della concessione (~~in sanatoria~~) in sanatoria dell'opera del lavor ad uso residenziale di  
unico fabbricato in muratura a cinque livelli comprendente tre abitazioni  
e locali di riparo al Piano Terra e sulla sito in via S. Giovanni, 44, 29  
catato al foglio 94 particelle 408 sub. 1-2-3-4-5 e 6



5-3 NOV. 1997

S. Giovanni in Fiore II



IL SINDACO



## 1.5 – Descrizione del compendio oggetto di valutazione

### FABBRICATO

Il fabbricato è costituito da un unico corpo edilizio del tipo plurifamiliare posto su un pendio accessibile dalla pubblica via tramite un accesso carraio. L'accesso al piano dell'abitazione avviene attraverso una scala condominiale posta a nord sulla via San Francesco, n. 44. Raggiunto il piano terzo si ha accesso all'abitazione attraverso un semplice portoncino di ingresso in legno, al disimpegno che consente di accedere ai diversi locali dell'abitazione. La stessa è caratterizzata da un'ampia sala giorno dotata di un terrazzato, adiacente alla cucina, separata dalla sala con una tramezza in laterizio; sepre dal disimpegno si ha accesso alle tre camere ed all'unico bagno dell'abitazione.

Dalla stessa scala condominiale si raggiunge il piano sottotetto destinato a soffitta, mentre al piano terreno è posto il garage di circa 50 mq adibito a tavernetta, dove è presente un soppalco in legno utilizzato per deposito, un piccolo bagno e un locale tecnico.

## 1.6 – Caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'immobile

### FABBRICATO

L'edificio, databile attorno al 1970, è realizzato secondo una classica tecnica costruttiva con solai e copertura in laterocemento. Attualmente il fabbricato è abitato e versa in un buon stato di conservazione se pur datato. Le finiture sono di tipo comune senza elementi di particolare pregio; esternamente le facciate sono finite ad intonaco graffiato. Le finestre sono in alluminio e dotate di persiane di color bianco. Internamente, la cucina, il soggiorno, il disimpegno ed il bagno sono pavimentati con piastrelle ceramiche, come il pavimento di tutte le camere. Il piano sottotetto è allo stato grezzo senza caldane e finiture ad intonaco. Il garage risulta mediamente rifinito. Sono presenti anche gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento dell'acqua; Dal punto di vista statico il fabbricato appare versare in buone condizioni, non essendo evidenti segni di cedimenti o dissesti.

## 1.7 – Documentazione fotografica

Gli immobili di propriet« [REDACTED] » sita in via San Francesco, n. 44 nel comune di San Giovanni in Fiore è così composto:

### **Immobile n. 1** Foglio 94 Particella 408 Subalterno 5 ABITAZIONE

- - Abitazione composta da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale, una camera per ragazzi, una camera da letto arredata;

### **Immobile n. 2** Foglio 94 Particella 408 Subalterno 2 GARAGE

- - Garage adibito a tavernetta con un piccolo bagno, un locale tecnico e un soppalco in legno utilizzato per deposito.

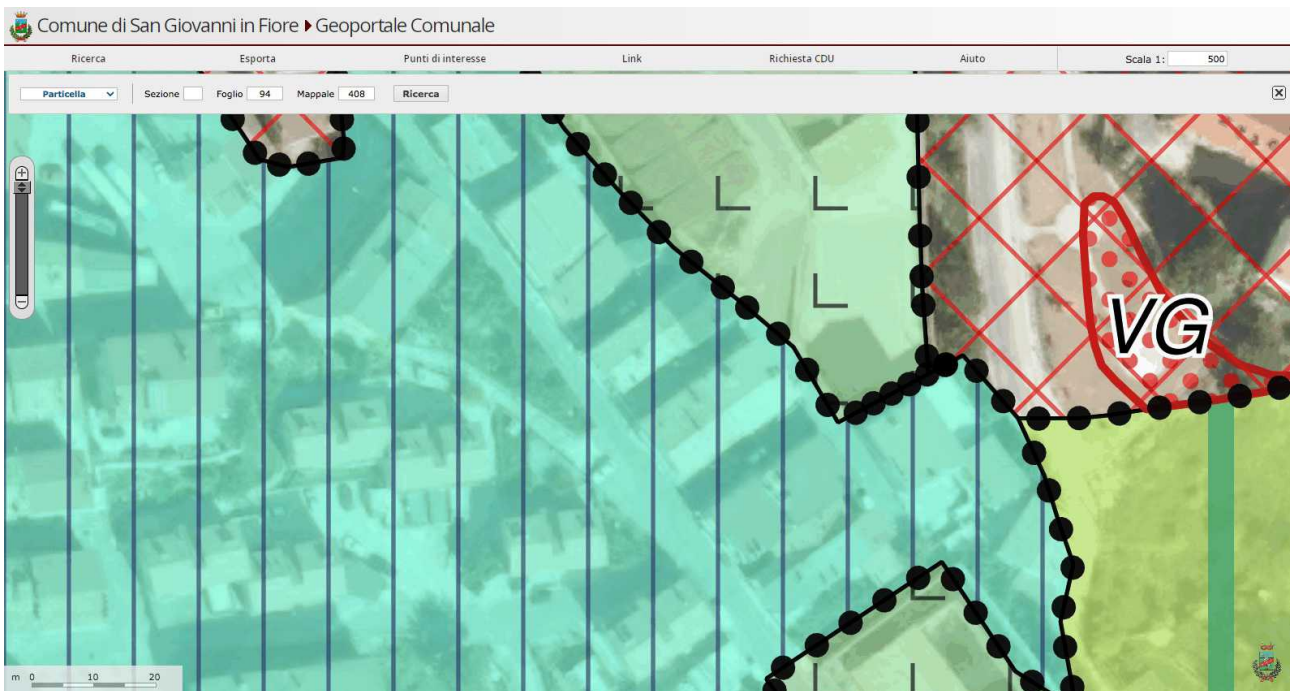
### **Immobile n. 3** Foglio 94 Particella 408 Subalterno 8 SOFFITTA

- - Soffitta adibita a locale di sgombero.

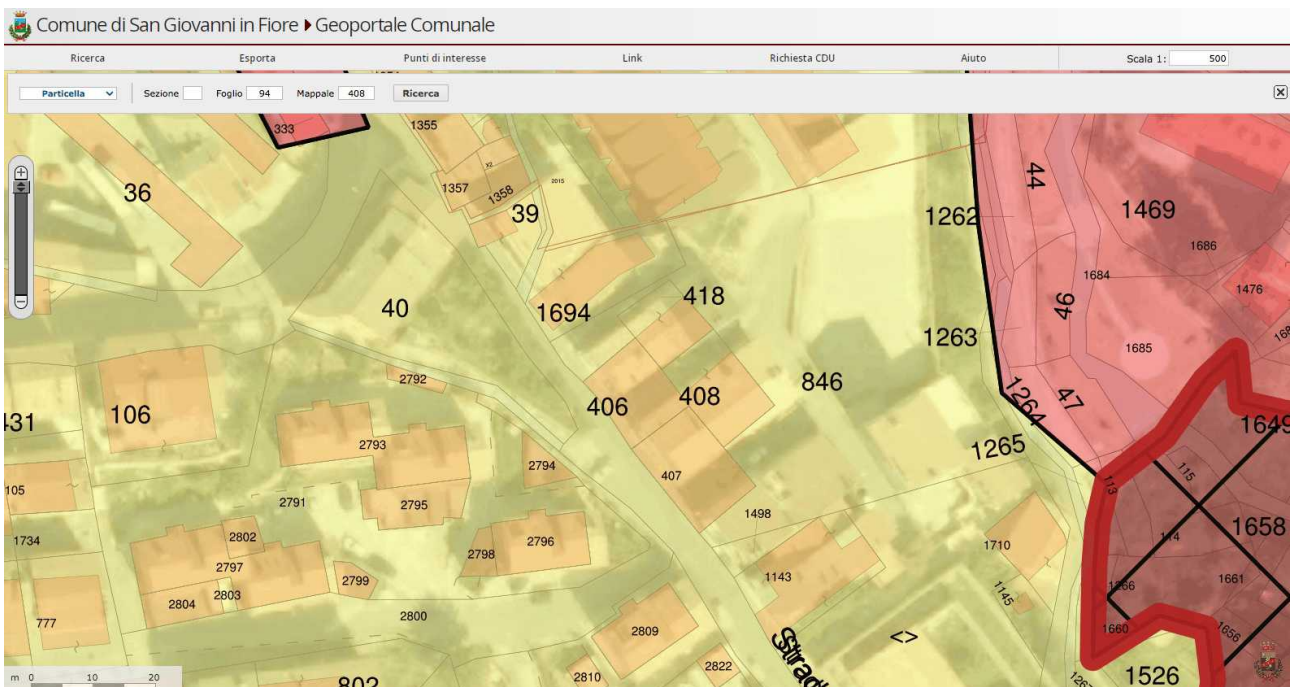
Di seguito la rappresentazione fotografica dei beni elencati e sommariamente descritti.

## 1.8 - Quadro normativo vigente e vincoli PRG

Dal punto di vista urbanistico i beni secondo quanto previsto dal vigente PRG del Comune di San Giovanni in fiore, ricadono in zona omogenea B1 - EDIFICATA: DI COMPLETAMENTO.



ESTRATTO PRG COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE



ESTRATTO PSC COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE

## 1.9 – Consistenza delle unità immobiliari

Le superfici delle unità immobiliari sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune tra diverse unità immobiliari, computando solo una volta l'ingombro dei vani scale. La consistenza è stata desunta dai dati ricavati dalle planimetrie catastali allegata alla **Concessione – Autorizzazione in sanatoria N° 278/97** del 3 novembre 1997, mediante misurazione delle stesse attraverso strumenti digitali. Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono le unità immobiliari.

IMMOBILI	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>Immobile n. 1 Abitazione - Foglio 94 Particella 408 Sub. 5</b>		
Ingresso	2,90	100,00% 2,9
Disimpegno	3,50	100,00% 3,5
Soggiorno	23,70	100,00% 23,7
Cucina	20,00	100,00% 20
Bagno	7,90	100,00% 7,9
Camera 1	11,40	100,00% 11,4
Camera 2	11,60	100,00% 11,6
Camera 3	18,00	100,00% 18
Balconi	13,00	35,00% 4,55
TOTALE	<b>112,00</b>	
VISURA CATASTALE	<b>112,00</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>103,55</b>
<b>Immobile n. 2 GARAGE - Foglio 94 Particella 408 Sub. 2</b>		
Garage	47,00	50,00% 23,5
Bagno	2,50	100,00% 2,5
Centrale termica	1,50	25,00% 0,375
TOTALE	<b>51,00</b>	
VISURA CATASTALE	<b>51,00</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>26,375</b>
<b>Immobile n. 2 SOTTOTETTO - Foglio 94 Particella 408 Sub. 8</b>		
Sottotetto 1	25,00	50,00% 12,5
Sottotetto 2	26,00	50,00% 13
TOTALE	<b>51,00</b>	
VISURA CATASTALE	<b>51,00</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>25,5</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>155,425</b>

### Processo di valutazione Metodologia

Secondo una stima parametrica il valore di mercato  $V$  è definito dalla formula:

$V = C * V_m * K$   $V$  il probabile valore di mercato  $V_m$  il valore medio di mercato

Dove:  $C$  la consistenza del bene espressa in m<sup>2</sup>  $K$  il coefficiente unico

Per la definizione del valore medio di mercato si sono consultate diverse fonti che hanno prodotto i risultati di seguito riportati.

OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle entrate

Si sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale.

FONTI MERCATO IMMOBILIARE			
Fonte	Valore max	Valore Min	Media
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI	590	850	720,00
ANNUNCI VENDITE	550	800	675,00
		<b>Valore Medio</b>	<b>697,50</b>

Considerato che le caratteristiche del bene possono essere cos, riassunte:

FATTORI QUALITATIVI DELL'IMMOBILE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO	
<b>Piano</b>	
Terzo	-20,00%
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
Buono stato	0,00%
<b>LUMINOSITÀ</b>	
Mediamente Luminoso	0,00%
<b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>	
Esterna	5,00%
<b>EDIFICIO</b>	
20 - 40 anni	-15,00%
<b>RISCALDAMENTO</b>	
Autonomo	5,00%
	<b>-25,00%</b>
Il coefficiente unico $K$ può essere così calcolato $K =$	<b>0,75</b>

Il coefficiente unico  $K$  può essere così calcolato  $K = -25,0\% = 0,75$

Applicando, quindi la formula sopra espressa, il valore del fabbricato può essere così, stimato:

Applicando, quindi la formula $V = C * V_m * K$			
C	$V_m$	K	V
Consistenza ragguagliata m <sup>2</sup>	Valore medio €/m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE UNICO	Probabile valore di mercato
155,425	697,5	0,75	€ 81.306,70
<b>Valore immobile</b>			<b>€ 80.000,00</b>

## CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato, ed è stata effettuata nel presupposto che il bene in oggetto sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura e sulla scorta della documentazione in mio possesso. I valori espressi sono da ritenersi come cifre che esprimono una tendenza del mercato allo stato attuale, fatte salve le trattative commerciali che si instaurano tra venditore ed acquirente.

COSENZA 13/12/2025		<b>ARCH. PIERFRANCO CAVALLO</b>
--------------------	--	---------------------------------

