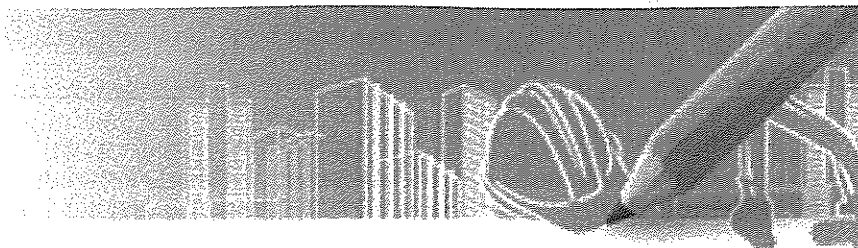


N° 528/25 V.G.
N° 943/25 V.G.



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di FUSCALDO

Oggetto

STIMA FABBRICATI E TERRENI DI PROPRIETA' DELLA DITTA [REDACTED]
(SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE)

Committente

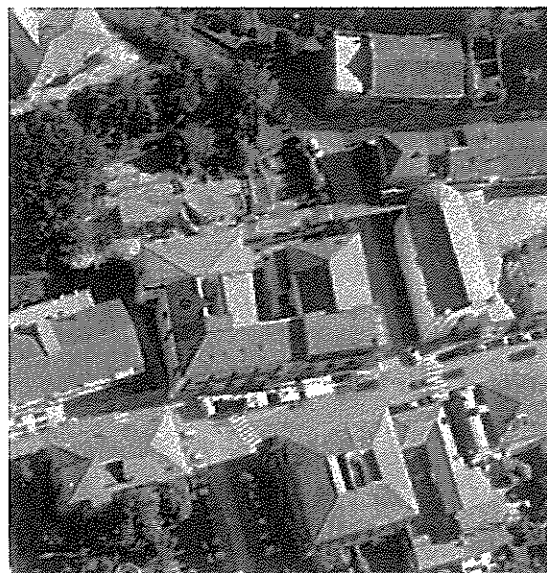
Curatela Liquidazione Giudiziale n.
1/2025 [REDACTED]

Consulente Tecnico

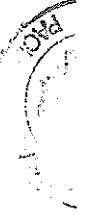
Ingegnere GERARDO SPACCAROTELLA

Metodo di Stima:

Confronto Diretto
Capitalizzazione del Reddito



Data incarico
08/04/2025



—



—



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari:

- LOTTO N.1- F 40 P.IIa N.84 SUB 28 - Fabbricato sito in FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7
- LOTTO N.2- F 40 P.IIa N.84 SUB 33- Fabbricato sito in FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7
- LOTTO N.3- F 45 P.IIa N.1466 Terreno sito in FUSCALDO (CS) Contrada Maddalena,snc
- LOTTO N.4- F 34 P.IIa N. 83 Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Rivello,snc

COMMITTENTE

Curatela Liquidazione Giudiziale n. 1/2025 [REDACTED]

PROPRIETARIO

[REDACTED]
CON SEDE IN FUSCALDO (CS), 87024, VIA MAGGIOR VACCARI snc, Partita IVA [REDACTED] codice fiscale 02887800783.

LEGALE RAPPRESENTANTE:

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere GERARDO SPACCAROTELLA, nato a CETRARO il 01/01/1957 e residente nel Comune di CETRARO (CS), LOCALITA' MALVITANI n.109, codice fiscale SPCGRD57A01C588I, con studio in CETRARO, LOCALITA' MALVITANI n.109, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 2016 il 21/07/1993.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto Diretto
- Capitalizzazione del Reddito

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere GERARDO SPACCAROTELLA, avendo ricevuto incarico da Curatela Liquidazione Giudiziale n. 1/2025 [REDACTED] in data 08/04/2025, di redigere perizia, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi. Esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-, si ha:

STIMA FABBRICATI E TERRENI DI PROPRIETA' DELLA DITTA [REDACTED] (SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE)

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto sono così distinti

Denominazione cespiti: LOTTO N. 1 - (FABBRICATO) - FOGLIO n.40 Mappale .84 SUB 28

Comune: FUSCALDO (CS), 87024
Indirizzo: PIAZZA G. MARCONE, 7



Sopralluoghi, rilievi e indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

FABBRICATO N.84 SUB 28 - Fabbricato sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE n.7

- 15/04/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

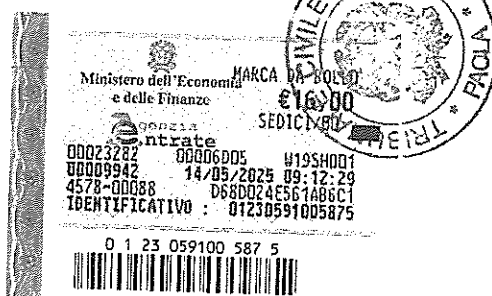
- 1) FABBRICATO N.84 SUB 28 - Fabbricato sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7, censito al foglio N.40 (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

FABBRICATO N.84 SUB 28 - Fabbricato sito nel comune di FUSCALDO (CS)
PIAZZA G. MARCONE,7.

Ubicazione

Comune: FUSCALDO (CS), 87024
Indirizzo: PIAZZA G. MARCONE, 7



Vista Ingresso
P.zza G. Marcone

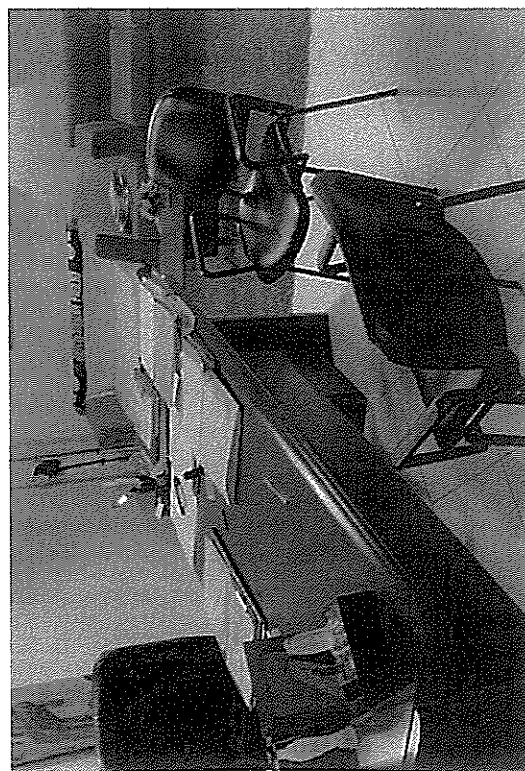


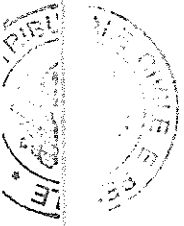
Foto Lotto 1



Vista dal Cortile interno

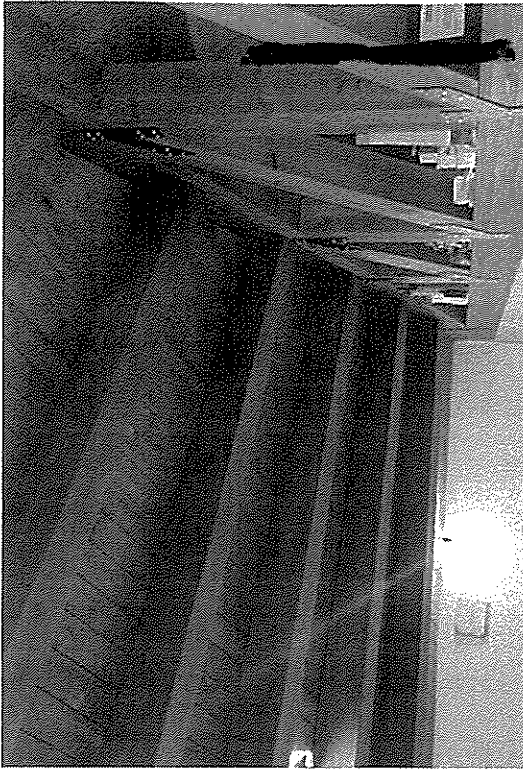
Vista Interna



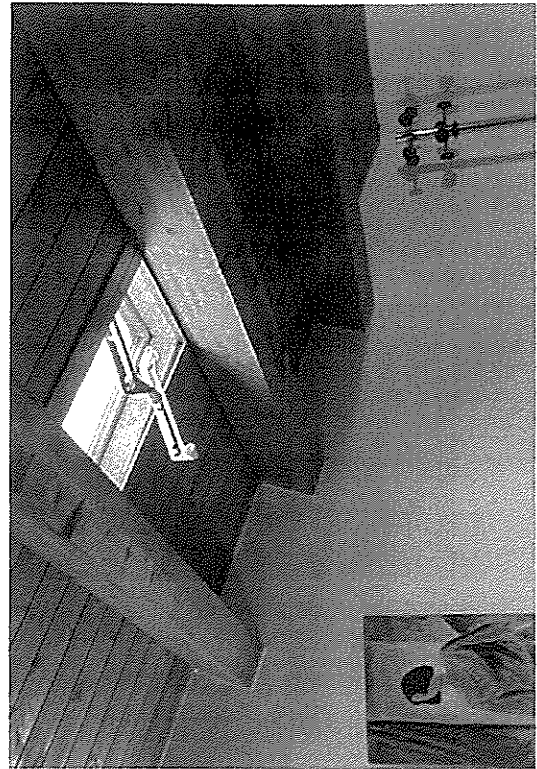


Viste interne Lotto 1

Vista Tetto unità 84 sub 28



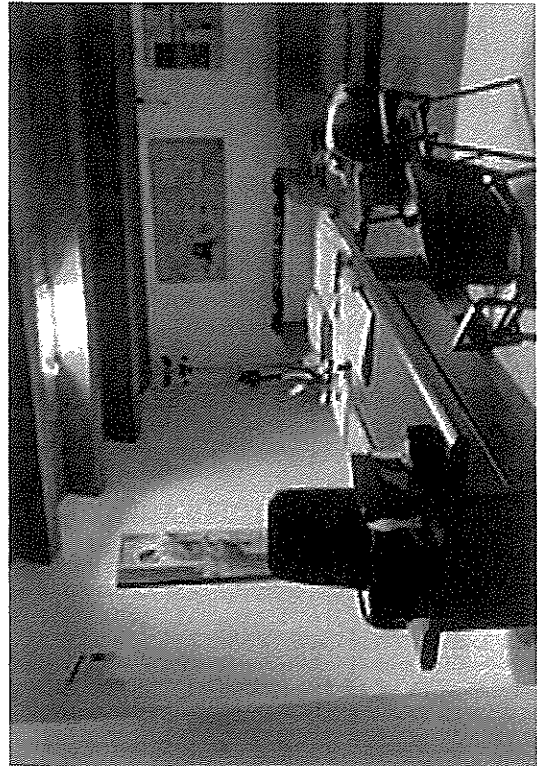
Vista Tetto con lucernaio



Vista accesso al sottotetto



Vista Vano Unità 84 sub 28



Proprietà

Soggetto
Curatela Liquidazione Giudiziale n. 1/2025

Diritto
Piena proprietà

Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: Piazza G. Marcone n. 7
Zona censuaria: 02
Foglio: 40
Mappale: 84
Subalterno: 28
Categoria: C/2
Classe: 1
Consistenza: 94
Rendita catastale: € 407,79
Valore catastale: € 51.381,54

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	430,00	600,00	Lorda	1,60	2,20	Lorda

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio MONTESANO Antonio di PAOLA (CS) in data 31/07/2024, repertorio 49054, raccolta , registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Nota presentata con Modello Unico n. 21503.1/2024
Reperto PI di COSENZA in atti dal 20/08/2024

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono così distinti:

Denominazione cespite: LOTTO N. 2 (FABBRICATO) FOGLIO n.40 N.84 SUB 33

Comune: FUSCALDO (CS), 87024
Indirizzo: PIAZZA G. MARCONE, 7



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

FABBRICATO N.84 SUB 33 - Fabbricato sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7

- 15/04/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona d'interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 2) **FABBRICATO N.84 SUB 33 -sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7,**
censito al foglio N.40 (vedi Scheda immobile n°2 e Scheda di valutazione n°2)



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

FABBRICATO N.84 SUB 33 - sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7.

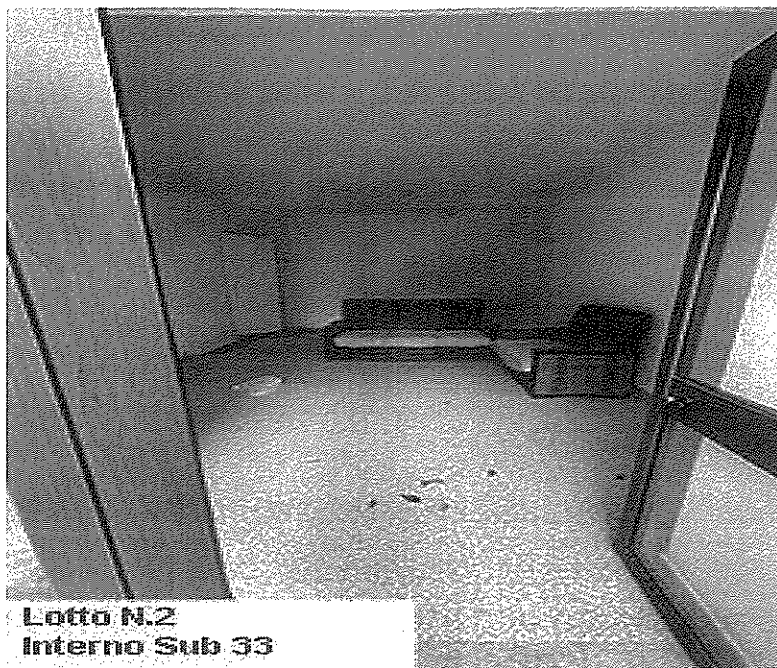
Ubicazione

Comune: FUSCALDO (CS), 87024

Indirizzo: PIAZZA G. MARCONE, 7



Vista Ingresso Lotto n.2



Vista Interna Lotto n.2

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Curatela Liquidazione Giudiziale n. 1/2025	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Zona censuaria: 02
 Foglio: 40
 Mappale: 84
 Subalterno: 33
 Categoria: C/2
 Classe: 2
 Consistenza: 29
 Rendita catastale: € 148,27

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	430,00	600,00	Lorda	1,60	2,20	Lorda

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

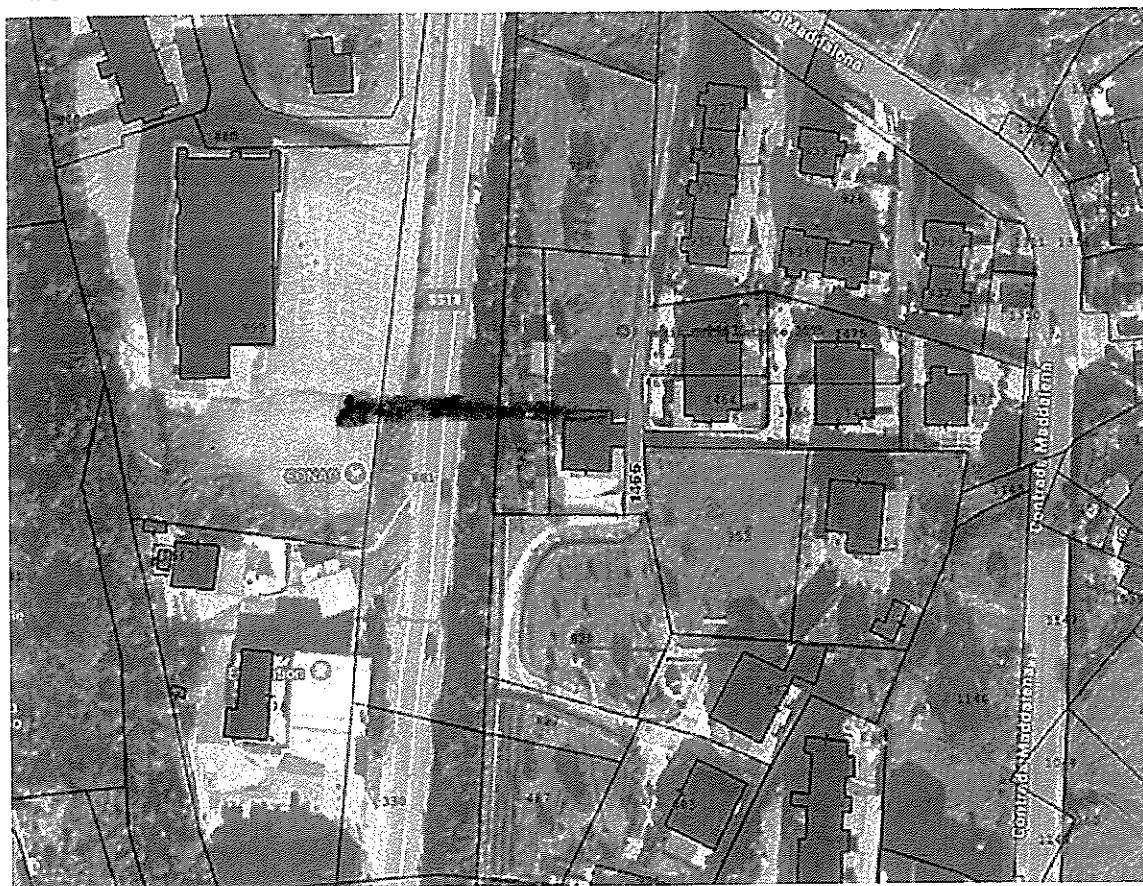
Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono così distinti:

Denominazione cespite: LOTTO N. 3 (TERRENO) FOGLIO n.45 N.1466

Comune: FUSCALDO (CS), 87024

Indirizzo: Contrada Maddalena, snc



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Maddalena, snc

- 18/04/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite,

l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 3) Stima Terreno - Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Maddalena, snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Terreno - nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Maddalena, snc.

Ubicazione

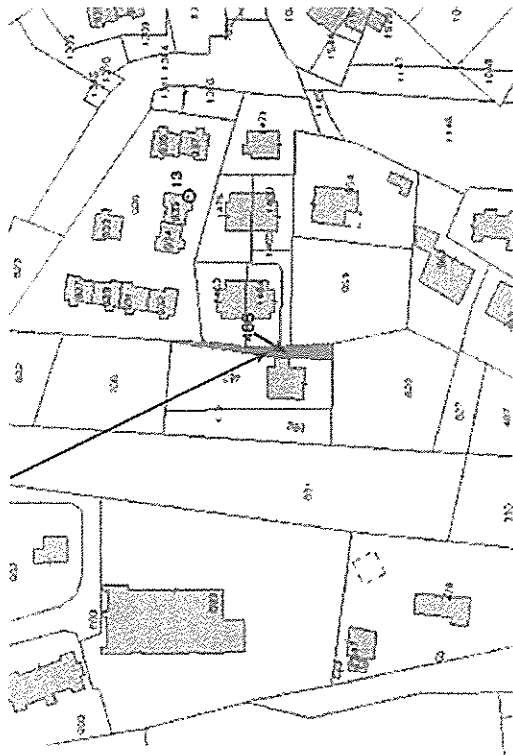
Comune: FUSCALDO (CS), 87024
Indirizzo: Contrada Maddalena, snc

Descrizione e confini

Trattasi di una striscia di terreno attualmente occupata da una strada interna, confinante a est con le particelle 953, 1464, 1463, 926 a ovest con la 463 e per gli altri lati con la stessa strada.



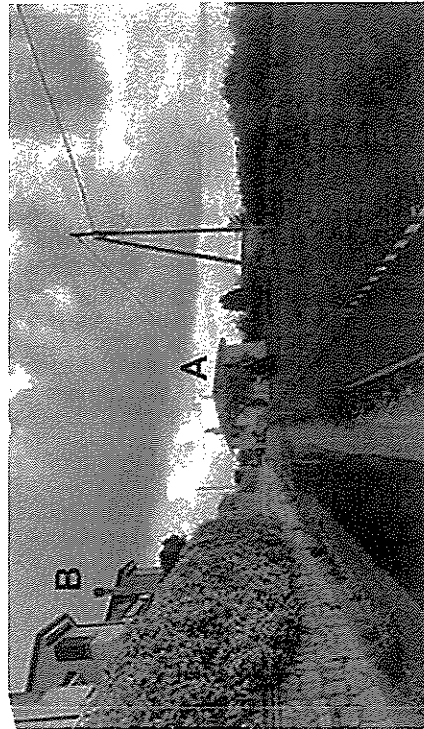
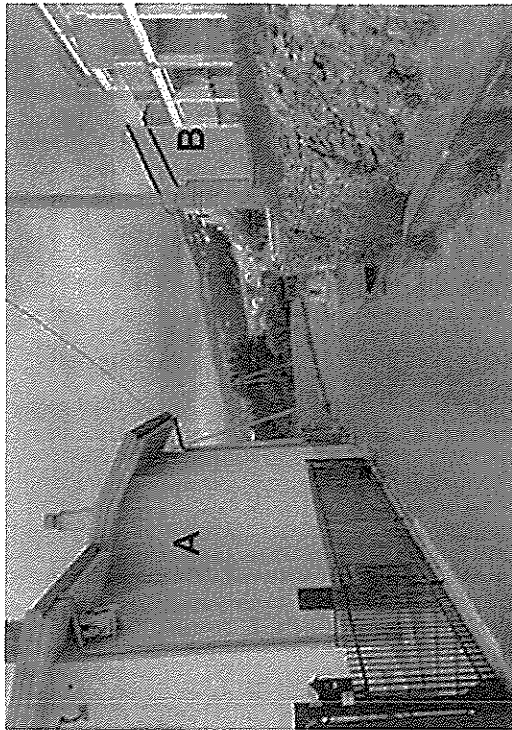
Planimetria Catastale



Aerofoto su catastale



Vista Sud → Nord Lotto n°3



Fista Nord → Sud Lotto n°3



proprietà

	Soggetto	Diritto	Quota
Curatela Liquidazione	Giudiziale n. 1/2025	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Terreni
Qualità: FICHETO
Zona censuaria: 2
Foglio: 45
Mappale: 1466
Categoria: TERRENO
Classe: 1
Consistenza: 29
Reddito: € 0,83
Dominicale:
Reddito Agrario: € 0,50
Valore catastale: € 93,38
Superficie: 115,00 mq

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio MASSARA ANGELA di FUSCALDO in data 30/07/2012, repertorio 376, raccolta, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

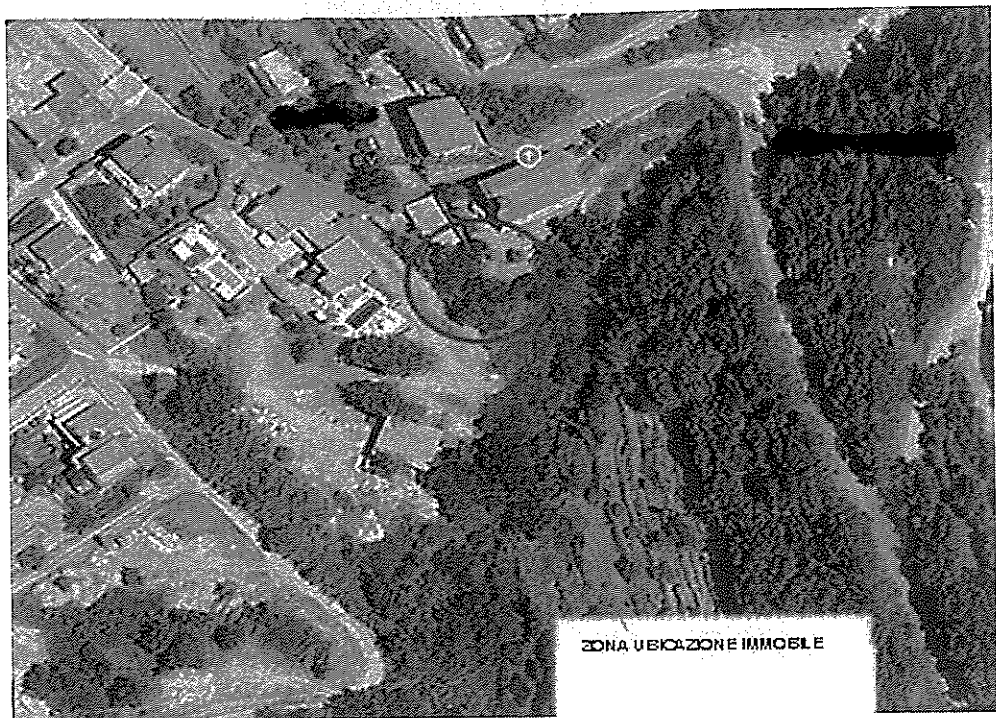
La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono così distinti

Denominazione cespite: LOTTO N. 4 (TERRENO) FOGLIO - n.34 P.IIa n. 34

Comune: FUSCALDO (CS), 87024
Indirizzo: Contrada Rivello, snc



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Rivello,snc

- 18/04/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 4) Stima Terreno - Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Rivello,snc, censito al foglio n 34, vedi Scheda di valutazione n° 4)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Terreno - sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Rivello, snc.

Ubicazione

Comune: FUSCALDO (CS), 87024
Indirizzo: Contrada Rivello, snc

Descrizione e confini

Trattasi di una esigua porzione di area rurale priva di rendita catastale, un tempo Fabbricato rurale, posta all'interno della particella 365 del foglio 34

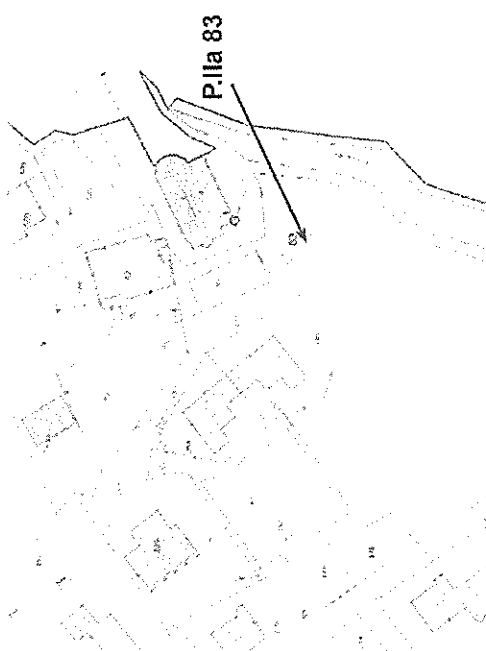




Foto attuale: resti Vasca rurale



Foto attuale: Vasca rurale



Planimetria catastale F. 34 P.lla 83



Aerofoto su catastale

Proprietà

Curatela Liquidazione Soggetto Giudiziale n. 1/2025 [REDACTED] Diritto Quota
[REDACTED] Piena proprietà 1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Terreni
Qualità: AREA RURALE
Foglio: 34
Mappale: 83
Categoria: TERRENO
Superficie: 44,00 mq

Stato Reale e Catastale

Attualmente L'immobile è invaso da arbusti e cespugli, si notano solo alcuni tratti di muri attraverso i cespugli, catastalmente è classificato come Area Rurale, priva di rendita

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio GISONNA LEUCIO di RENDE (CS) in data 19/12/2007, repertorio 307749, raccolta, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

Note

Pur volendo assegnare un valore all'unità immobiliare (LOTTO n. 4) rappresentato dalla P.IIa n 83 del foglio di mappa n. 34 del comune di Fuscaldo, questo avrà un valore minimo anche perché tale unità è interclusa all'interno della particella n.365 dello stesso foglio.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: LOTTO N.1

FABBRICATO N.84 SUB 28 FOGLIO N. 40

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Vano Ingresso	1,00	5,50	4,34	23,87
Vano Maggiore	1,00	9,00	6,50	58,50
Disimpegno	1,00	2,25	1,90	4,27
WC	1,00	2,00	1,90	3,80
			Superficie lorda	90,44
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie commerciale	90,44

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
parete 1	1,00	8,94	0,50	4,47
parete 2	1,00	4,45	0,50	2,23
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)			Superficie lorda	6,70
			Superficie commerciale	6,70

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
parete 1	1,00	9,20	0,50	4,60
Superfici pareti interne (100% fino a spessore max di 50 cm)			Superficie lorda	4,60
			Superficie commerciale	4,60

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
soffitta su disimpegno e wc	1,00	4,25	1,90	8,07
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)			Superficie lorda	8,07
			Superficie commerciale	2,02
			Superficie utile netta	90,44
			Superficie utile lorda	95,04
			Superficie commerciale	104,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
2	ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
3	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
4	QUALITA' EDIFICIO - Signorile	1,05
5	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Attico	1,00
	Coefficiente globale	0,68

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 430,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 600,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 515,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 500,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 515,00

Valore OMI = € 48.945,60

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \sum I + \sum D$$

Scelta di rm

	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,20
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,10
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,04
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a 3,94

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 2.400,00

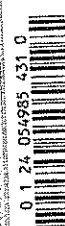
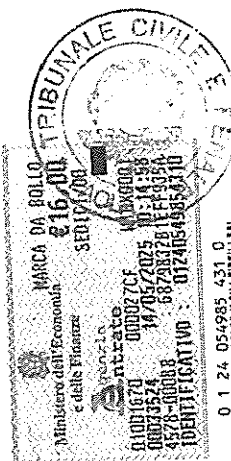
Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (\text{€ } 2.400,00 / 3,94) \times 100 = \text{€ } 60.913,71$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 48.945,60
Valore medio di mercato	= € 515,00 x 0,68 x 104,00 m ²	€ 36.420,80
Valore per confronto diretto	= € 500,00 x 0,68 x 104,00 m ²	€ 35.360,00
Valore per capitalizzazione	= (€ 2.400,00 / 3,94) x 100	€ 60.913,71
Valore stimato	€ 48.136,86	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	<u>€ 48.137,00</u>	



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: LOTTO N. 2

FABBRICATO N.84 SUB 33 FOGLIO N.40



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
magazzino	1,00	6,00	4,20	25,20
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	25,20
			Superficie commerciale	25,20
Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
parete 1	1,00	6,10	0,50	3,05
parete 2	1,00	4,20	0,50	2,10
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)			Superficie lorda	5,15
			Superficie commerciale	5,15
Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
parete 1	1,00	6,10	0,50	3,05
parete 2	1,00	4,20	0,50	2,10
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)			Superficie lorda	5,15
			Superficie commerciale	5,15
Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
CORTE	1,00	7,50	2,30	17,25
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Superficie (A); 2% per sup. eccedente)			Superficie lorda	17,25
			Superficie commerciale	1,73
			Superficie utile netta	25,20
			Superficie utile lorda	30,35
			Superficie commerciale	37,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
2	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
3	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
4	FINITURA - Mediocre	0,90
	Coefficiente globale	0,65

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 430,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2024)

€ 600,00

Valore medio unitario di mercato (€/m²)

€ 515,00

Valore medio unitario stimato (€/m²)

€ 500,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 515,00

Valore OMI = € 15.630,25

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm

	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	0,20
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,30
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a 4,60

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 800,00

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (\text{€ } 800,00 / 4,60) \times 100 = \text{€ } 17.391,30$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.630,25
Valore medio di mercato	= € 515,00 x 0,65 x 37,00 m ²	€ 12.385,75
Valore per confronto diretto	= € 500,00 x 0,65 x 37,00 m ²	€ 12.025,00
Valore per capitalizzazione	= (€ 800,00 / 4,60) x 100	€ 17.391,30
Valore stimato	€ 14.708,15	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	<u>€ 14.708,00</u>	

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: LOTTO N. 3

Stima Terreno

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 45 mappale 1466 (100%)

Superficie lorda	115,00
Totale	115,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	€ 1,57
Valore unitario stimato (€/m ²)	€ 5,00

NOTE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una striscia di terreno occupata totalmente da una strada interna al servizio di lotti già edificati ed è posto in aderenza ad altri lotti non edificati verso il confine nord, siti a ridosso della strada Tirrena Inferiore

$$\text{Valore medio di mercato} = € 1,57 \times 1,00 \times 115 \text{ m}^2 = 180,55$$

$$\text{Valore per confronto diretto} = € 5,00 \times 1,00 \times 115 \text{ m}^2 = 575,00$$

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	5,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	

Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04

Ne deriva un tasso r pari a 5,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 150,00

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (\text{€ } 150,00 / 5,00) \times 100 = \text{€ } 3.000,00$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 1,57 x 1,00 x 115,00 m ²	€ 180,55
Valore per confronto diretto	= € 5,00 x 1,00 x 115,00 m ²	€ 575,00
Valore per capitalizzazione	= (€ 150,00 / 5,00) x 100	€ 3.000,00
Valore stimato	€ 1.787,50	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	<u>€ 1.788,00</u>	

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: LOTTO N.4

Stima Terreno

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 34 mappale 83 (100%)

Superficie lorda	44,00
Totale	44,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	€ 1,57
Valore unitario stimato (€/m ²)	€ 5,00

NOTE



Il Lotto di terreno n.4 è rappresentato da un Area Rurale, essa ha assunto tale qualità a seguito di una precedente variazione catastale da Fabbricato Rurale ormai Diruto a "Area Rurale" con rendita catastale nulla. il lotto è intercluso ossia ricompreso tutto all'interno di un'altra particella appartenente ad altri proprietari. Vista l'esiguità superficiaria del bene, si attribuisce un valore minimo di stima in quanto essendo intercluso ha scarso potenziale di commerciabilità se non tramite i possessori del terreno circostante.

Valore medio di mercato = € 1,57 x 1,00 x 44 m² = 69,08

Valore per confronto diretto = € 5,00 x 1,00 x 44 m² = 220,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm

	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	6,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a 6,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 150,00

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(€ 150,00 / 6,00) \times 100 = € 2.500,00$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= $€ 1,57 \times 1,00 \times 44,00 \text{ m}^2$	€ 69,08
Valore per confronto diretto	= $€ 5,00 \times 1,00 \times 44,00 \text{ m}^2$	€ 220,00
Valore per capitalizzazione	= $(€ 150,00 / 6,00) \times 100$	€ 2.500,00
Valore stimato	€ 1.360,00	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	<u>€ 1.360,00</u>	

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere GERARDO SPACCAROTELLA, con studio in CETRARO (CS), LOCALITA' MALVITANI n.109, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 2016, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

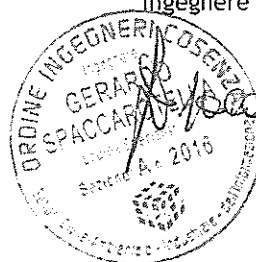
che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a € 65.993,00 (diconsi euro sessantacinquemilanovecentonovantatre/00).

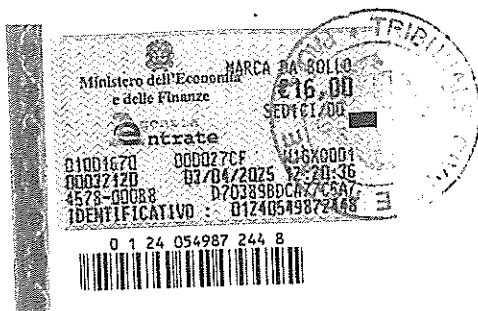
Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

CETRARO, 02/05/2025

IL TECNICO

Ingegnere GERARDO SPACCAROTELLA





N. 528/25 Ruolo V.G.
N. 243/25 Cronologico



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Via Falcone e Borsellino 87027- Paola (CS)
volgiurisdizione.tribunale.paola@giustiziacert.it - diretto 0982/6221273

Cancelleria Volontaria Giurisdizione

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

L'anno Duemila venticinque il giorno 14 del mese di Maggio nel Tribunale Ordinario di Paola (CS), davanti al Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Sig. Spaccarotella Gerardo nato il 01/01/1957 in Cetraro, residente in Cetraro alla località Malvitani n. 109, identificato mediante esibizione di Carta di identità n. AX8840135 rilasciata da comune di Cetraro il 07/09/2016 il quale, avendo provveduto in data 02/05/2025 a redigere per conto di Curatela Liquidazione Giudiziale n. 1/2025 [REDACTED] la perizia stragiudiziale che precede, ha chiesto di essere ammesso ad asseverare con giuramento il proprio operato.

Lo stesso, opportunamente interrogato, dichiara di essere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n. 2016.

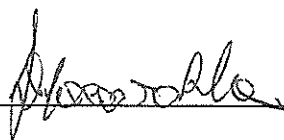
Il Cancelliere sottoscritto, aderendo alla richiesta del Sig. Spaccarotella Gerardo ammonito ai sensi dell'art. 483 C.P. (1), ne raccoglie il giuramento di rito che lo stesso presta recitando la formula seguente:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Cancelliere





IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Cosimino FORESTIERI



(1) Art. 483 c.p. falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico.

N.B.: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.



[REDACTED]



ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

LOTTO N.1 Fabbricato sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7

- Planimetria presente in catasto
- Planimetria quotata
- VISURA F40 P.lla 84 Sub28

LOTTO N. 2 Fabbricato sito nel comune di FUSCALDO (CS) PIAZZA G. MARCONE,7

- VISURA F40 P.lla 84 Sub33
- ELABORATO PLANIMETRICO
- Planimetria Catastale Sub 33

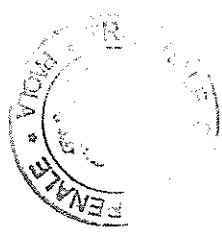
LOTTO N. 3 Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Maddalena,snc

- VISURA F45 P.lla1466

LOTTO N. 4 Terreno sito nel comune di FUSCALDO (CS) Contrada Rivello,snc

- VISURA F34 P.lla 83

VTU



VTU

RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	LOTTO N.1 Fabbricato	FUSCALDO	CS	PIAZZA G. MARCONE		40	84	28	7				48.137,00 €	104,00 m²
2	LOTTO N.2 Fabbricato	FUSCALDO	CS	PIAZZA G. MARCONE		40	84	33	7				14.708,00 €	37,00 m²
3	LOTTO N.3 Terreno	FUSCALDO	CS	Contrada Maddalena		45	1466		snc				1.788,00 €	115,00 m²
4	LOTTO N.4 Terreno	FUSCALDO	CS	Contrada Rivello		34	83		snc				1.360,00 €	44,00 m²
													65.993,00€	300,00 m²

ALL 1





Au. 7

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0163734 del 22/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fuscaldo

Piazza Guglielmo Marconi

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 84

Subalterno: 28

Compilata da:

Carnevale Giuseppe Carmelo

Iscritto all'albo:

Geometri

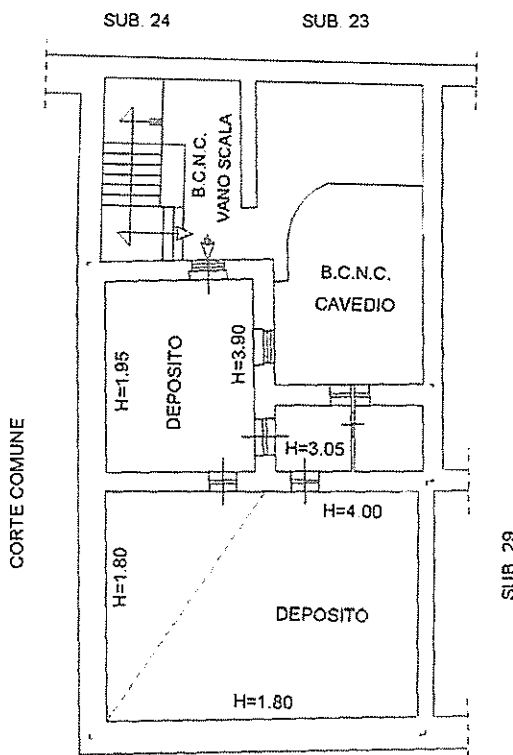
Prov. Cosenza

N. 02138

Scheda n. 1

Scala 1:200

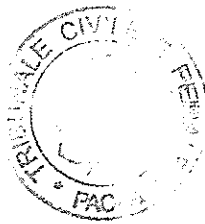
PIANO TERZO



Planimetria in atti

Data: 16/04/2025 - n. T485825 - Richiedente: SPCGRD57A01C588I

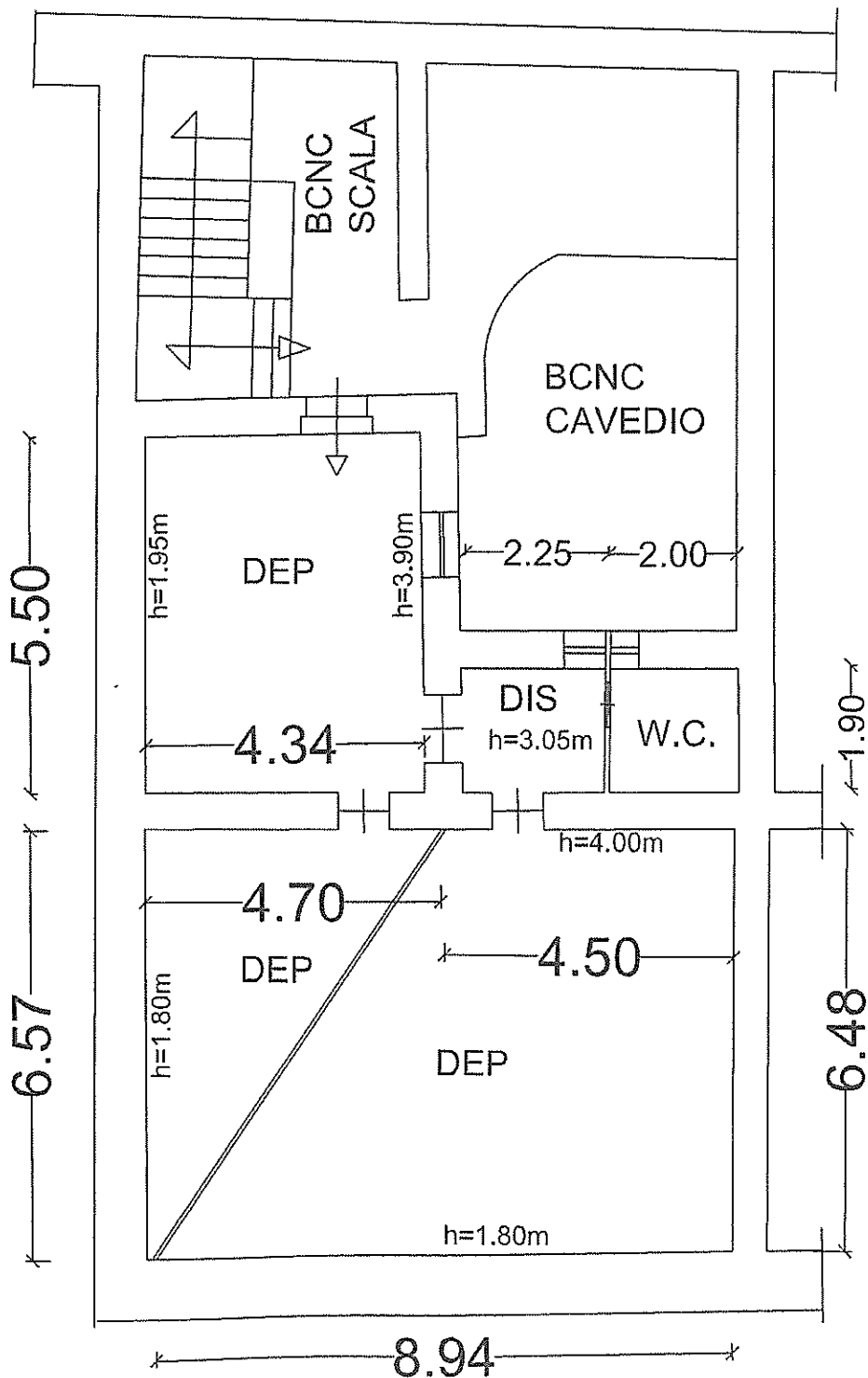
File schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



COMUNE DI FUSCALDO (CS)

P.zza G. Marcone n.7

Planimetria 3° Piano F.40 - P.IIa 84 - Sub 28



RILEVO MISURE INTERNE Scala 1:100

MALE

MALE
VOLA
TRIBUNAL

MALE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/05/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/05/2025

Dati identificativi: Comune di FUSCALDO (D828) (CS)
Foglio 40 Particella 84 Subalterno 28

Classamento:

Rendita: Euro 407,79

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 94 m²

Indirizzo: PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. 7 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 119 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2013 Pratica n. CS0128243 in atti dal 22/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20210.1/2013)

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 FUSCALDO (D828) (CS)
Foglio 40 Particella 84 Subalterno 28

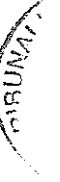
(ALTRE) del 22/06/2012 Pratica n. CS0163734 in atti dal 22/06/2012 DERIVA DAL SUB.25 (n. 8769.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FUSCALDO (D828) (CS)
Foglio 40 Particella 84

> Indirizzo

PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. 7 Piano 3

(ALTRE) del 22/06/2012 Pratica n. CS0163734 in atti dal 22/06/2012 DERIVA DAL SUB.25 (n. 8769.1/2012)



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/05/2025
Ora: 16:46:43
Numero Pratica: T91739/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 407,79
Zona censuaria 2,
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 94 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2013
Pratica n. CS0128243 in atti dal 22/06/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20210.1/2013)

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: 119 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/06/2012, prot. n. CS0163734

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

**> 1. [REDACTED] SOCIETA'
IN LIQUIDAZIONE**

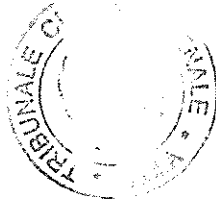
sede in FUSCALDO (CS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2024 Pubblico ufficiale MONTESANO
ANTONIO Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 49054 -
PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Nota presentata con Modello Unico n. 21503.1/2024
Reperto PI di COSENZA in atti dal 20/08/2024

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



[REDACTED]

[REDACTED]

ALL. 2

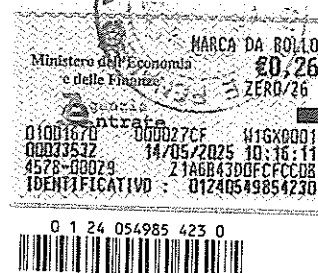
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	
Compilato da: Carnevale Giuseppe Carmelo Iseritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 2138		Protocollo n. CS0122673 del 19/06/2013 Tipo Mappale n. del	
Comune di Fuscaldo Sezione: Foglio: 40 Particella: 84		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

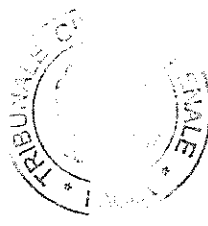
PIANO TERRA CON
CORTE ANNESSA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO





am.
a: t
ale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0122673 del 19/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fuscaldo

Piazza Guglielmo Marconi

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 84

Subalterno: 33

Compilata da:

Carnevale Giuseppe Carmelo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cosenza

N. 2138

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

PART. 87

CORTE COMUNE

LOCALE DI
DEPOSITO

h=3.80

SUB 16

CORTE COMUNE



Immagine planimetria in atti

Data: 04/05/2025 - n. T34715 - Richiedente: SPCGRD57A01C5881

Formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2025 - Comune di FUSCALDO(D828) - < Foglio 40 - Particella 84 - Subalterno 33 >
PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. 7 Piano T



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/05/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/05/2025

Dati identificativi: Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 40 Particella 84 Subalterno 33

Classamento:

Rendita: Euro 148,27

Zona censuaria 2,

Categoria C/2⁹¹, Classe 2, Consistenza 29 m²

Indirizzo: PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. 7 Piano T

Dati di superficie: Totale: 47 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2014 Pratica n. CS0058685 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9099.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 40 Particella 84 Subalterno 33

VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. CS0122673 in atti dal 19/06/2013 DIV-VSI-RST-VDE (n. 19720.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 40 Particella 84

> **Indirizzo**

PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. 7 Piano T

VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. CS0122673 in atti dal 19/06/2013 DIV-VSI-RST-VDE (n. 19720.1/2013)

151 1000 1000 1000

151 1000 1000 1000

> Dati di classamento

Rendita: Euro 148,27
Zona censuaria 2,
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 29 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2014
Pratica n. CS0058685 in atti dal 10/04/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9099.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 47 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/06/2013, prot. n. CS0122673

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

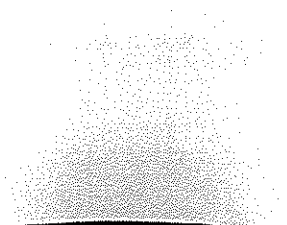
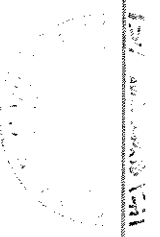
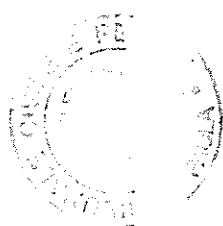
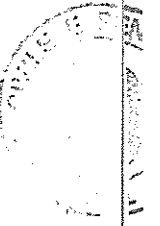
> 1 
sede in FUSCALDO (CS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 19/06/2013 Pratica n. CS0122673
in atti dal 19/06/2013 DIV-VSI-RST-VDE (n.
19720.1/2013)

 Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/05/2025
Ora: 22:05:35
Numero Pratica: T283363/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2025

Dati identificativi: Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 45 Particella 1466

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,83

agrario Euro 0,50

Particella con qualità: FICHETO di classe 1

Superficie: 115 m²

Riserve: 5 - Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneità del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 20/05/2013 Pratica n. CS0097629 in atti dal 20/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 97629.1/2013)

Dati identificativi

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 45 Particella 1466

FRAZIONAMENTO del 20/05/2013 Pratica n. CS0097629 in atti dal 20/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 97629.1/2013)

Riserve: 5 - Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneità del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio

Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,83

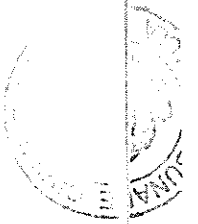
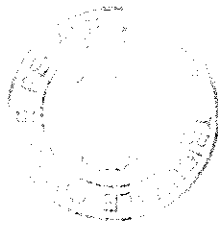
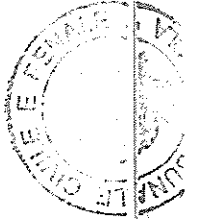
agrario Euro 0,50

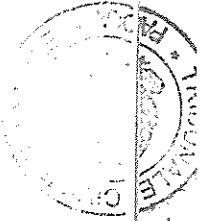
Particella con qualità: FICHETO di classe 1

Superficie: 115 m²

FRAZIONAMENTO del 20/05/2013 Pratica n. CS0097629 in atti dal 20/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 97629.1/2013)







Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2025

Dati identificativi: Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 34 Particella 83

Classamento:

Particella con qualità: AREA RURALE

Superficie: 44 m²

> Intestati catastali

1 [REDACTED]

sede in FUSCALDO (CS)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Immobile attuale

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 34 Particella 83

> Dati di classamento

dall'impianto al 30/11/2011

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Immobile attuale

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 34 Particella 83

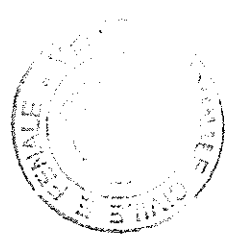
Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie:
44 m²

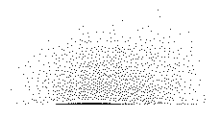
Partita: 4591





[REDACTED]

[REDACTED]



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/05/2025
Ora: 22:13:45
Numero Pratica: T290687/2025
Pag: 2 - Fine

☒ dal 30/11/2011

Immobile attuale

Comune di FUSCALDO (D828) (CS)

Foglio 34 Particella 83

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: AREA RURALE Superficie:
44 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/11/2011 Pratica n.
CS0409956 in atti dal 30/11/2011 ATTIVITA A/04 (n.
11141.1/2011)

Annotazioni: rettifica della destinazione propedeutica
alla costituzione del catasto fabbricati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FUSCALDO (D828) (CS) Foglio 34 Particella 83

> 1. MARTINI Vincenzo ; Fu Giovanni

☒ dall'impianto al 10/10/1991

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 16/04/1985

> 1. BIANCO Angelina

(CF BNCNLN38L64D828V)

nata a FUSCALDO (CS) il 24/07/1938

☒ dal 10/10/1991 al 19/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 10/10/1991 Pubblico ufficiale D'AQUI
ELEONORA Sede FUSCALDO (CS) Repertorio n.
52756 - UR Sede PAOLA (CS) Registrazione n. 790
registrato in data 29/10/1991 - Voltura n.
409727.1/2001 - Pratica n. 197292 in atti dal 17/06/2002

☒ **[REDACTED]**
nato a FUSCALDO (CS) il 04/01/1938

☒ dal 10/10/1991 al 19/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 2)

☒ **[REDACTED]**
sede in FUSCALDO (CS)

☒ dal 19/12/2007

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

3. Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale GISONNA
LEUCIO Sede RENDE (CS) Repertorio n. 307749 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 28633.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal
24/12/2007

Visura telematica