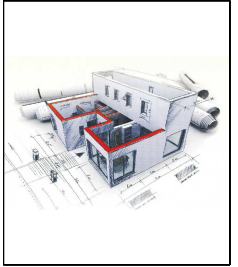


## STUDIO DI INGEGNERIA ING. FRANCESCO LIRANGI

Viale G. Mancini - Residence "Il Quadrifoglio" - 87100 Cosenza  
Tel. 0984/016272 - Cell. 347/0806424  
Email: ingfrancescolirangi@gmail.com



FALLIMENTO

"Alta Costruzione S.r.l." - Sentenza n. 7/2011 del  
30/03/2011 - R.F. n. 07/2011



VISTI

Riferimenti  
Catastali

**F 41**  
**P 850**  
**S 1**

TITOLO

**STIMA IMMOBILE**

COMMITTENTE

Curatore  
A.P.R.

TECNICO

Ing. Francesco LIRANGI

DATA

**12/12/2013**

SCALA

**RELAZIONE DI PERIZIA**  
C.T.U.

<b>FALLIMENTO</b>	"Alta Costruzione S.r.l." - Sentenza n. 7/2011 del 30/03/2011 - R.F. n. 07/2011.
<b>GIUDICE DELEGATO</b>	<b>Dott.ssa Francesca Goggiamani</b>
<b>CURATORE</b>	A.P.R. (Associazione Professionisti Riuniti) - Responsabile del procedimento Avv. Roberto Romei.
<b>IMMOBILI</b>	N.C.E.U. del Comune di MONTALTO UFFUGO (CS): (FABBRICATO) Sub n. 1 - Particella n. 850 - Foglio n. 42; (TERRENO) Particella n. 850 - Foglio n. 42;
<b>PERITO</b>	Ing. Francesco LIRANGI nato a Cosenza il 06/01/1979, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 3978 con studio tecnico in COSENZA (CAP. 87100), Viale G. Mancini, "Residence IL QUADRIFOGLIO".
<b>DATA SOPRALLUOGO</b>	<u>21/10/2013</u>
<b>DATA STIMA</b>	<u>13/01/2014</u>

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto **ing. Francesco LIRANGI**, nato a Cosenza il 06/01/1979 e residente in Luzzi alla Via Cavoni n. 90, con studio tecnico in Cosenza alla Via G. Mancini "Residence IL QUADRIFOGLIO", iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 2004 col n. 3978, in data 07/06/2012 ho ricevuto da A.P.R. (Associazione Professionisti Riuniti), nella persona del Responsabile del procedimento Avv. Roberto ROMEI, incarico di C.T.P. di fiducia della curatela al fine di espletare l'incarico di produrre perizia inerente gli immobili oggetti del fallimento sopra indicato. In data 21 ottobre 2013 mi sono recato presso il cantiere in cui risulta ubicato l'immobile oggetto del fallimento, per visionare la collocazione e lo stato dello stesso. Durante la fase di sopralluogo ho provveduto ad eseguire un'analisi dei locali, misurandone le dimensioni, la distribuzione degli spazi interni, la luminosità, la presenza di eventuali servizi igienici e le aperture esterne per l'aerazione dei locali.

## **2. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da una villetta, la cui struttura portante, è stata costruita negli anni 2007-2008. Essa fa parte di un progetto di lottizzazione che interessa una serie di terreni ubicati nella Località Lucchetta del Comune di Montalto Uffugo (CS) (vedi allegato n. 09 – Inquadramento territoriale), con i seguenti identificativi catastali:

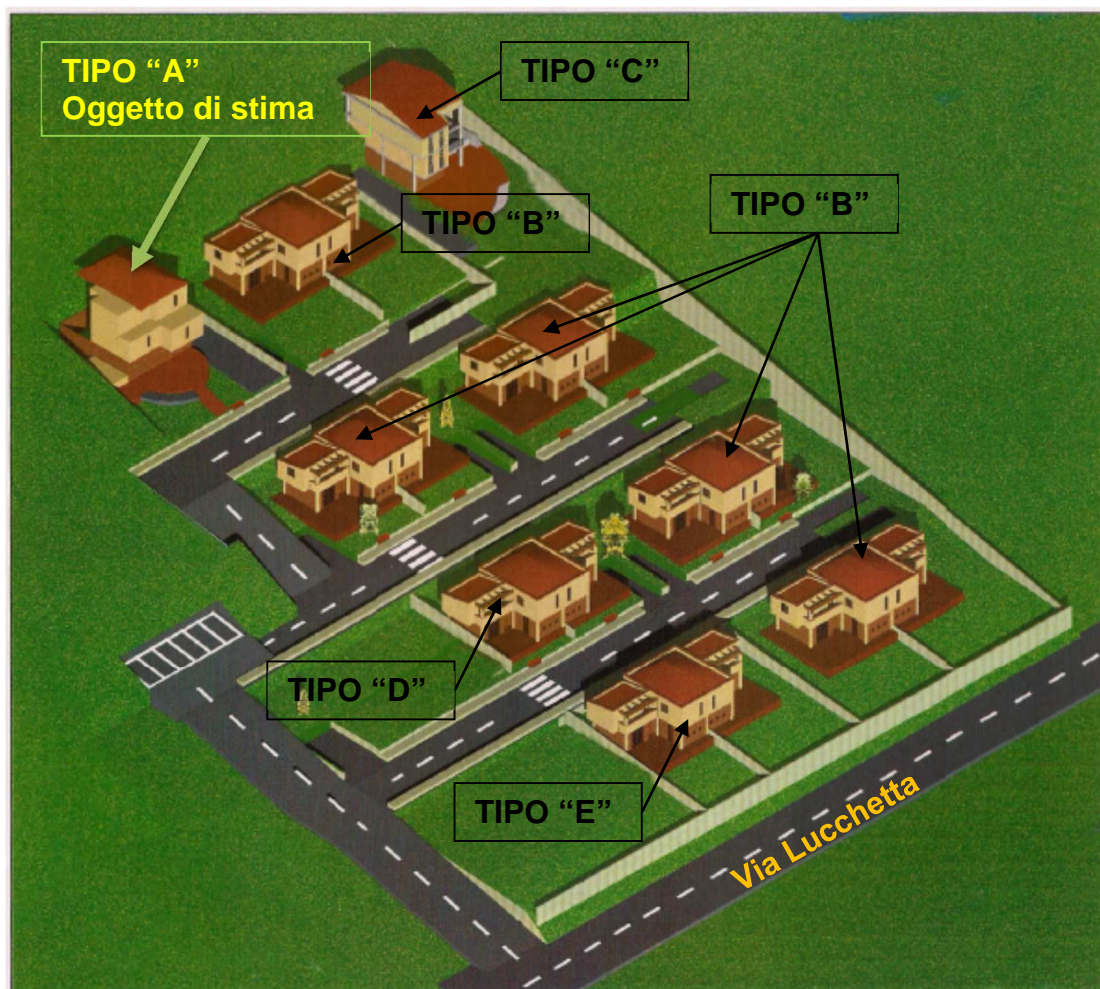
<b>Foglio n. 42 particella n. 592</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 594</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 596</b>
<b>Foglio n. 42 particella n. 598</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 600</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 633</b>
<b>Foglio n. 42 particella n. 635</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 638</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 641</b>
<b>Foglio n. 42 particella n. 644</b>	<b>Foglio n. 42 particella n. 648</b>	

Tali particelle catastali, secondo il PRG in vigore alla data di presentazione del progetto (11/09/2007), risultavano classificate come "**C/1, zona di espansione residenziale**". L'area di lottizzazione è raggiungibile attraverso Via Lucchetta. I fabbricati previsti dal progetto di lottizzazione sono tutti rappresentate da villette indipendenti, monofamiliare (**tipo A e tipo C**) e bifamiliare (**tipo B, D ed E**). Il terreno edificabile, da un punto di vista morfologico, è caratterizzato da un andamento altimetrico di tipo collinare con variazioni di quote e ottima vista sulla vallata prospiciente la lottizzazione. L'accesso ai diversi fabbricati avviene attraverso la viabilità interna di lottizzazione costituita da strade private. Alla data del sopralluogo, solo 6 villette delle 9 previste dal progetto di lottizzazione, risultano completamente finite ed abitate.

La villetta oggetto di stima, individuata "**tipo A**" nel progetto di lottizzazione (vedi allegato n. 6: Progetto autorizzato – TAV 06 Planimetria generale con sistemazione lotto) ha una struttura portante in c.a. ed è composta da n. 4 piani, di cui uno seminterrato e tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano sottotetto (vedi allegato n. 6: Progetto autorizzato – TAV 8A, TAV 8B e TAV 8C).

Dal sopralluogo effettuato emerge che il fabbricato è in fase di costruzione (vedi allegato n.3: Documentazione fotografica) e fino alla data del sopralluogo sono state realizzate solo le strutture portanti in c.a. dell'intero fabbricato ad eccezione dell'ultimo solaio di copertura.





Secondo il progetto approvato dal Comune di Montalto Uffugo (CS), la villetta sarà costituita da:

- **Piano seminterrato** adibito a cantina/garage con una scala interna che collegherà il piano seminterrato al piano terra. L'intero piano avrà una **superficie lorda di 71,50 mq**;
- **Piano terra** composto da cucina, soggiorno, studio, un bagno e un'altra scala interna che collegherà il piano terra al piano primo. L'intero piano avrà una **superficie lorda di 93,22 mq**;
- **Piano primo** composto da n. 3 camere da letto, un bagno e una scala interna che collega il piano primo al piano sottotetto. L'intero piano avrà una **superficie lorda di 70,24 mq** con n. 3 balconi aventi una **superficie lorda complessiva di 22,98 mq**;

- **Piano sottotetto** composto da n. 3 locali di sgombero e un locale lavatoio.

L'intero piano avrà una **superficie lorda di 93,22 mq**;

La villetta possiede un ampio cortile che circonda tutto il perimetro dell'abitazione stessa avente una **superficie complessiva di 576,00 mq** circa al lordo dell'area occupata dalla villetta stessa. Il cortile sarà in parte adibito a porticato pavimentato con elementi prefabbricati in calcestruzzo di colore tenue per una **superficie di 89,62 mq** e in parte sarà sistemato con aiuole con alberi, e siepi, aree a verde e parcheggi a servizio esclusivo della villetta per una **superficie di 414,88 mq**.

Le strutture portanti della porzione di fabbricato realizzata fino alla data del sopralluogo sono in c.a. con solai di tipo latero cementizio. Le pareti perimetrali saranno costituite da muri in mattoni forati di spessore pari a circa 25 cm intonacate e tinteggiate con colori tenui a calce, con porzioni di muratura rivestite da elementi in laterizio. L'altezza utile dei vani prevista in progetto sarà pari a circa 2,70 m. Le rifiniture saranno del tipo tradizionale, tramezzature in laterizi con intonaci esterni ed interni liscio a tre strati. Il pavimento sarà costituito da gres porcellanato di media qualità, la cucina e le pareti del bagno saranno rivestite con piastrelle in ceramica, gli infissi esterni saranno color legno e persiane alla "romana". La copertura sarà a falde inclinate con pendenza di 30°. Le gronde e i relativi pluviali, saranno realizzate in color rame. Il progetto prevede l'utilizzo di materiali isolanti di tipo adeguato sia per le superfici orizzontali che verticali.

Inoltre, la villetta sarà dotata di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico realizzato a norma e di impianto idrico.

L'unità residenziale oggetto di perizia, dopo essere stata completata in ogni sua parte, potrà essere tranquillamente inserita nel segmento di mercato delle abitazioni indipendenti appartenenti al mercato delle nuove costruzioni.

### 3. TITOLARITA' E CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della Società **Alta Costruzione S.r.l.**, in quanto essa risulta proprietaria del terreno individuato al Foglio di mappa n. 42 particella n. 850 del N.C.E.U., giusto titolo di compravendita Repertorio n. 302378 Fascicolo n. 49441 stipulato dal notaio Dott. Leucio Gissona in data 04/08/2006, dal cui, i Sig.ri **Chiappetta Rosaria, Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna** vendevano alla società **Alta Costruzione S.r.l.** i terreni censiti in catasto come segue (vedi allegato n. 02: Titoli di proprietà):

RIFERIMENTI CATASTALI	VENDITORE	ACQUIRENTE
Foglio n. 42 particella n. 598	Chiappetta Rosaria Virginia	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 599	Chiappetta Rosaria Virginia	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 584	Chiappetta Giuseppe	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 586	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 537	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 588	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 590	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 592	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 594	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 596	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 600	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.

Successivamente, è stato stipulato un nuovo atto di rettifica, **Repertorio n. 144 Fascicolo n. 113** stipulato dal notaio Dott.ssa Maria Gissona in data 02/11/2006, da cui, i Sig.ri **Chiappetta Rosaria, Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna** vendevano alla società **Alta Costruzione S.r.l.** i terreni censiti in catasto come segue e non quelli sopra riportati in tabella (vedi allegato n. 02: Titoli di proprietà):

RIFERIMENTI CATASTALI	VENDITORE	ACQUIRENTE
Foglio n. 42 particella n. 598	Chiappetta Rosaria Virginia	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 599	Chiappetta Rosaria Virginia	Alta Costruzione S.r.l.



<b>Foglio n. 42 particella n. 584</b>	Chiappetta Giuseppe	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 534</b>	Chiappetta Giuseppe	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 586</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 588</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 590</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 592</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 594</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 596</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 600</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.
<b>Foglio n. 42 particella n. 538</b>	Chiappetta Giuseppe e Cipolla Anna	Alta Costruzione S.r.l.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire, il Comune di Montalto Uffugo, nella persona del **Sig. Arch. Romolo Gagliardi** – Responsabile Ufficio di Piano e Programmazione Opere Pubbliche del comune di Montalto Uffugo – e i Sigg.ri **Cuonato Giampiero** – Amministratore unico della società Alta Costruzione S.r.l.; De Marco Pasquale – Procuratore dei Signori Perrotta Natale e Perrotta Roberta, proprietari lottizzanti hanno stipulato una **Convenzione del Piano di Lottizzazione, Racc. n. 714, Rep. N. 537**, stipulato dal notaio Dott.ssa Maria Gissona in data 01/03/2007 (vedi allegato n. 10: *Convenzione del Piano di Lottizzazione*).

Il fabbricato è stato realizzato in maniera parzialmente difforme al progetto autorizzato giusto **Permesso di costruire n. 39 del 25/maggio/2007** rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (vedi allegato n. 05: *Titoli autorizzativi - Permesso di costruire*).

Dalle misurazioni effettuate in cantiere dal sottoscritto, durante il sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- **Piano seminterrato:** la superficie totale del piano seminterrato rilevato, pari a 94,97 mq (71,50 mq + 0,8 mq + 22,67 mq), risulta maggiore di quella di progetto pari a 71,50 mq. Nello specifico è stata realizzata una porzione di solaio "A1" (probabilmente sarà destinata ad abitazione) avente superficie pari a 0,80 mq. Inoltre, il vano realizzato tra il fabbricato in oggetto e il muro di recinzione (lato nord e lato ovest), avente una superficie netta pari a 22,67 mq e un'altezza netta pari a 2,70 m, probabilmente dovrebbe essere destinato a

garage/magazzino. La scala interna realizzata è completamente diversa da quella di progetto, sia nella forma che nelle dimensioni. (*vedi allegato n. 08: Planimetrie di rilievo e di progetto – Tav 02*);

- **Piano terra:** la superficie totale del piano terra rilevato, pari a 157,96 mq (93,22 mq + 39,44 mq + 16,12 mq + 7,56 mq + 1,62 mq), risulta maggiore di quella di progetto pari a 93,22 mq. Nello specifico, è stata realizzata una porzione di solaio "A3" (probabilmente sarà destinata a balcone) avente superficie pari a **39,44 mq**, una porzione di solaio "A2" (probabilmente sarà destinata a lastrico) avente superficie pari a 16,12 mq nella quale è stato realizzato un vano per l'ascensore interno; una porzione di solaio "A1" (probabilmente sarà destinata a balcone) avente superficie pari a 7,56 mq; una porzione di solaio "A4" (probabilmente sarà destinata ad abitazione) avente superficie pari a 1,62 mq. La scala interna che arriva dal piano terra è completamente diversa da quella di progetto sia nella forma che nelle dimensioni (*vedi allegato n. 08: Planimetrie di rilievo e di progetto – Tav 03*);
- **Piano primo:** la superficie totale del piano primo rilevato, pari a 114,66 mq (93,22 mq + 12,28 mq + 7,56 mq + 1,62 mq), risulta maggiore di quella di progetto pari a 93,22 mq. Nello specifico, è stata realizzata una porzione di solaio "A3" (probabilmente sarà destinata a lastrico) avente superficie pari a 12,28 mq nella quale in parte è stato realizzato un vano per l'ascensore interno e in parte è stata occupata dalla scala interna che dal piano terra arriva al piano primo; una porzione di solaio "A1" (probabilmente sarà destinata a balcone) avente superficie pari a 7,56 mq; una porzione di solaio "A4" (probabilmente destinata ad abitazione) avente superficie pari a 1,62 mq (*vedi allegato n. 08: Planimetrie di rilievo e di progetto – Tav 04*);
- **Piano sottotetto:** la superficie totale del piano sottotetto rilevato, pari a 109,74 mq (93,22 mq + 7,56 mq + 7,34 mq + 1,62 mq), risulta maggiore di quella di progetto pari a 93,22 mq. Nello specifico, è stata realizzata una porzione di solaio "A3" (probabilmente sarà destinata a lastrico) avente superficie pari a 7,34 mq nella quale in parte è stato realizzato un vano per l'ascensore interno e in parte è stata occupata dalla scala interna che dal piano primo arriva al piano sottotetto; una porzione di solaio "A1" (probabilmente sarà destinata a balcone) avente superficie pari a 7,56 mq; una porzione di solaio "A4" (probabilmente sarà destinata ad abitazione) avente superficie pari a 1,62 mq (*vedi allegato n.*



08: Planimetrie di rilievo e di progetto – Tav 5;

#### **4. DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di fallimento è registrato al N.C.E.U. al **foglio n. 42 particella n. 850 sub n. 1** del Comune di Montalto Uffugo (villetta) e al **foglio n. 42 particella n. 850** del Comune di Montalto Uffugo (terreno del lotto). Entrambi sono intestati alla società "Alta Costruzione S.r.l." (vedi allegato n. 04 - Accatastamento).

- **Foglio n. 42 - Particella n. 850 - sub n. 1**, con ubicazione in Via Lucchetta snc, Piano S1-T-1-2, categoria in corso di costruzione;
- **Foglio n. 42 - Particella n. 850**, con ubicazione in Via Lucchetta snc, Partita 1, Qualità Classe **ENTE URBANO**, superficie **mq 576**;

Il lotto di terreno individuato al foglio n. 42 particella n. 850 risulta avere una forma diversa rispetto a quello indicato in progetto (vedi allegato n. 04 - Accatastamento – Elaborato Planimetrico e allegato n. 8 – Planimetrie di rilievo e di progetto). La superficie misurata sull'elaborato planimetrico risulta all'incirca uguale alla superficie riportata nella visura catastale (vedi allegato n. 04 - Accatastamento – Visura storica particella n. 850).

L'atto d'acquisto (vedi allegato n. 02 - Titolo di proprietà) ha per oggetto la compravendita delle particelle n. 598, 599, 584, 534, 586, 588, 538, 590, 592, 594, 596, 600. Successivamente, attraverso regolari frazionamenti catastali presentati all'Agenzia del Territorio di Cosenza, dalle sopra citate particelle è stata generata la particella n. 850 (vedi allegato n. 04 - Accatastamento, visura storica particella n. 850) sulla quale è stato realizzato l'immobile oggetto di stima.

## **5. INDAGINI DI MERCATO**

Il sottoscritto ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio cittadino (Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc.), con particolare riguardo alle villette monofamiliare e bifamiliare di "nuova" costruzione. Il fabbricato oggetto di stima si presenta in fase di completamento allo stato completamente rustico. Non essendoci un florido mercato di compravendita di fabbricati allo stato "**rustico**", sono stato costretto a stimare l'immobile come se lo stesso fosse completamente "**finito**" in ogni sua parte per come previsto dal progetto approvato e completamente "**nuovo**" alla data della stima, sia per rifiniture interne/esterne che per stato di manutenzione interna degli immobili, stato di manutenzione esterna dell'immobile e per vetustà degli impianti. Successivamente ho provveduto a determinare il valore dell'immobili allo stato "**rustico**" in cui si trova alla data del sopralluogo, partendo da una stima dei lavori necessari per completare la villetta in ogni sua parte per poi successivamente stimare il **SAL** (Stato di avanzamento lavori) dei lavori eseguiti fino alla data del sopralluogo.

Dall'indagine svolta è emerso che nella zona, la richiesta di immobili simili a quello oggetto di stima è buona sia per l'acquisto che per il fitto anche se, allo stato attuale, considerata la crisi economica che in questo periodo avvolge il territorio comunale, la domanda è di molto inferiore all'offerta, a tal punto che, è attendibile stimare intorno al **-4% il saggio annuo di variazione dei prezzi**. Ad oggi, la quotazione unitaria media delle villette con giardino risulta pari a **1300 Euro/mq**, con canoni di affitto che oscillano tra **500 e 600 Euro/mensili** per abitazioni di dimensioni analoghe.

Per quanto riguarda le superfici destinate a **giardino (414,88 mq)**, il valore unitario attribuito a tali superfici deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media della superficie principale indicata sopra (**1300 Euro/mq**) e il rapporto mercantile che il sottoscritto ha ritenuto di attribuire alla superficie secondaria del giardino pari a **0,15**, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **195 Euro/mq**.

Per quanto riguarda le superfici destinate a **balconi (22,98 mq)** e a **porticato (89,62)**, il valore unitario attribuito a tali superfici deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media della superficie principale indicata sopra (**1300 Euro/mq**) e il rapporto mercantile che il sottoscritto ha ritenuto di attribuire alla

superficie secondaria del porticato e del balcone pari a **0,30**, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **390 Euro/mq.**

Per quanto riguarda le superfici destinate a **garage e cantina (71,50 mq)**, il valore unitario attribuito a tali superfici deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media della superficie principale indicata sopra (**1300 Euro/mq**) e il rapporto mercantile che il sottoscritto ha ritenuto di attribuire alla superficie secondaria del garage pari a **0,50**, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **650 Euro/mq.**

Per quanto riguarda le superfici destinate a **soffitta (93,22 mq)**, il valore unitario attribuito a tali superfici deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media della superficie principale indicata sopra (**1300 Euro/mq**) e il rapporto mercantile che il sottoscritto ha ritenuto di attribuire alla superficie secondaria della s pari a **0,25**, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **325 Euro/mq.**

<b>DESTINAZIONE SUP</b>	<b>SUP (mq)</b>	<b>Rapp. Mercantile</b>	<b>Prezzo/mq</b>
<i>Superficie principale</i>	<b>163,46</b>	<b>1</b>	<b>1300</b>
<i>Sup. Sec. Balcone</i>	<b>22,98</b>	<b>0,3</b>	<b>390</b>
<i>Sup. Sec. Porticato</i>	<b>89,62</b>	<b>0,3</b>	<b>390</b>
<i>Sup. Sec. Soffitta</i>	<b>93,22</b>	<b>0,25</b>	<b>325</b>
<i>Sup. Sec. Garage e Cantina</i>	<b>71,5</b>	<b>0,5</b>	<b>650</b>
<i>Sup. Sec. Giardino</i>	<b>414,88</b>	<b>0,15</b>	<b>195</b>

La macro-zona in cui sono inseriti gli immobili della lottizzazione è caratterizzata da fabbricati destinati prevalentemente a civile abitazione, villette indipendenti, per la maggior parte di nuova edificazione pertanto, la tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato del nuovo. La zona in cui sono ubicati gli immobili è semi centrale e presenta molti elementi positivi, infatti, essa dista circa 10 km dalle principali infrastrutture del centro della città di Rende - Quattromiglia (Municipio, Scuole, Chiese, Attività commerciali, Banche, Uffici postali, Uffici Professionali, Attività ricreative e sportive) con rapido accesso ai principali servizi della stessa. La viabilità è buona. In tale zona sarà probabile l'insediamento di nuovi fabbricati civili, in quanto, essa risulta di espansione.



## 6. STIMA ANALITICA

Il valore unitario di vendita per immobili simili in condizioni nuove "al nuovo" è risultato di circa **1.300,00 Euro/mq**, quotazione in linea con i valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Euro/mq		Superficie Netto/Lorda	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie Netto/Lorda
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,9	5,1	Lorda
Abitazioni tipo ec.	NORMALE	850	1100	L	3,2	4,1	Lorda
Box	NORMALE	355	510	L	2	2,6	Lorda
Ville e villini	NORMALE	920	1300	L	3,9	5,5	Lorda

Agenzia del Territorio – 1° semestre 2013 - **Fascia/zona: Periferica.**

Successivamente si è pervenuti alla seguente stima:

Villetta			Sub n. 1		
Sup. principale	Sup. Secondaria	Rapp. Mercantile	Destinazione	Valore unitario "al nuovo" €/mq	Valore "al nuovo" unità di stima €
164,70	-	1,00	Villetta	1.300,00	214.136,00
-	23,00	0,30	Balconi	390,00	8.962,00
-	89,60	0,30	Porticato	390,00	34.952,00
-	93,20	0,25	Soffitta	325,00	30.297,00
-	71,50	0,50	Garage	650,00	46.475,00
-	414,90	0,15	Giardino	195,00	80.902,00
Valore di mercato della villetta "al nuovo" e completamente "finita"					<b>415.723,00 €</b>

La stima del valore futuro è svolta come se l'immobile fosse completamente finito alla data della perizia secondo progetto approvato o sulla base delle massime consistenze realizzabili secondo certificato di destinazione urbanistica e norme attuative. Considerando quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene che, il **più probabile valore di mercato** della villetta "al nuovo" e nello stato completamente "finito" in tutte le sue parti sarà di:

**416.000,00 €**

# STUDIO DI INGEGNERIA

## FRANCESCO LIRANGI

### INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

Successivamente verrà determinato il valore dell'immobile stimando **lo stato di avanzamento dei lavori** eseguiti fino alla data del sopralluogo. Nello specifico, verrà determinato il valore di mercato della villetta allo stato **"rustico"** in cui si trova alla data del sopralluogo.

	% SAL	COSTI TOTALI	COSTI SOSTENUTI
Opl = Oneri Progettazione	100%	€ 9.400	€ 9.400
Odl = Direzione lavori	24%	€ 6.200	€ 1.500
Ou = Oneri di urbanizzazione	100%	€ 4.700	€ 4.700
Sgen = Spese generali	100%	€ 3.100	€ 3.100
<b>TOTALE SPESE</b>		<b>€ 23.400</b>	<b>€ 18.700</b>

Com = Costo delle op. murarie	44%	€ 129.870	€ 56.999
Ci = Costo degli impianti	0%	€ 57.720	€ 0
Cr = Costo delle rifiniture	0%	€ 101.010	€ 0
<b>TOTALE COSTI DELL'OPERA</b>		<b>€ 288.600</b>	<b>€ 56.999</b>

% SAL	COSTO PER COMPLETARE L'OPERA	COSTO DI COSTRUZIONE Totale	TOT COSTI SOSTENUTI
24,00%	€ 236.302	€ 312.000	€ 75.699

<b>Valore dell'immobile al momento del sopralluogo (VA)</b>	<b>€ 99.600</b>
---	-----------------

RIEPILOGO SAL	
TOTALE COSTI DELL'OPERA	€ 288.600
TOTALE SPESE DI PROGETTO	€ 23.400
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 312.000</b>
TOTALE COSTI DELL'OPERA SOSTENUTI	€ 56.999
TOTALE SPESE DI PROGETTO SOSTENUTE	€ 18.700
<b>TOTALE COSTI SOSTENUTI</b>	<b>€ 75.699</b>
<b>VAN: Valore del terreno (€)</b>	<b>27.655</b>
<b>SAL</b>	<b>24%</b>

Assumendo un valore del saggio annuo di variazione dei prezzi pari a **-4%**, un valore del saggio di sconto annuo pari al **10%** (tale saggio varia dal 10% al 15% per immobili in fase di completamento), si ottiene il seguenti valori di mercato delle unità di stima allo stato "rustico" in cui si trova:

**100.000,00 €**

## **7. CONCLUSIONI E VALORE DI MERCATO**

Si può concludere che, considerando quanto sopra detto, considerato che l'immobile è risultato di medio pregio, che non ha manifestato, all'atto del sopralluogo, alcun elemento che potesse mettere in discussione il loro utilizzo come civile abitazione, considerato lo stato di conservazione della struttura portante, considerato che il solaio di copertura ancora non è stato realizzato, il sottoscritto Ing. Francesco Lirangi, nato a Cosenza il 06/01/1979 e residente in Luzzi alla Via Cavoni n. 90, con studio tecnico in Cosenza su Viale G. Mancini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 2004 col n. 3978, valutato direttamente lo stato dell'immobile oggetto di stima, i documenti catastali, i documenti attestanti la legittimità urbanistica, ritiene che, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima allo stato "rustico" sarà:

**100.000,00 €**

da cui se ne deduce un valore (in cifra tonda).

**100.000,00 €**

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che, l'immobile di stima in argomento, individuato al **foglio n. 42 particella n. 850 sub n. 1 del N.C.E.U. (villetta)** e al **foglio n. 42 particella n. 850 del N.C.E.U. (terreno lotto)**, possa essere attribuito il più probabile valore di mercato, senza null'altro aggiungere, pari a:



**100.000,00 €**

**Centomilaeuro**

**Cosenza, 13/01/2014**

**Firma del tecnico**

*Ing. Francesco LIRANGI*

Allegati:

1. [Rapporto estimativo;](#)
2. [Titoli di proprietà;](#)
3. [Documentazione fotografica;](#)
4. [Accatastamento: Visure - Planimetrie catastali - Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico;](#)
5. [Titoli autorizzativi: Permesso di Costruire;](#)
6. [Progetto autorizzato;](#)
7. [Incarico CTP;](#)
8. [Planimetria di rilievo e di progetto;](#)
9. [Inquadramento territoriale;](#)
10. [Convenzione del Piano di Lottizzazione.](#)