

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 853
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.

FALLIMENTO	"Alta Costruzione S.r.l." - Sentenza n. 7/2011 del 30/03/2011 - R.F. n. 07/2011.
GIUDICE DELEGATO	Dott.ssa Francesca Goggiamani
CURATORE	A.P.R. (Associazione Professionisti Riuniti) - Responsabile del procedimento Avv. Roberto Romei.
IMMOBILI	N.C.E.U. del Comune di MONTALTO UFFUGO (CS): (FABBRICATO) Sub n. 1 - Particella n. 853 - Foglio n. 42.
PERITO	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".
DATA SOPRALLUOGO	<u>21/10/2013</u>
DATA STIMA	<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'areazione dei locali.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

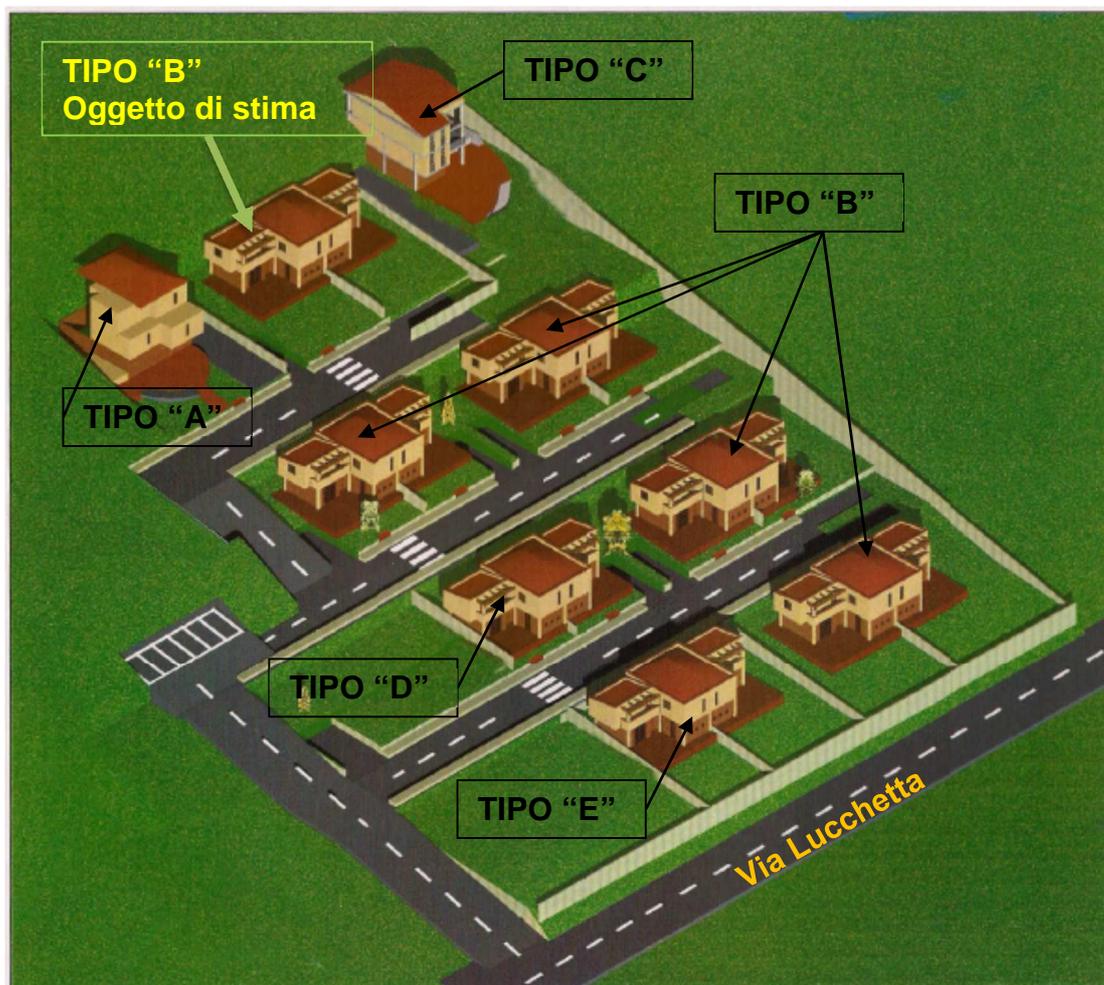
L'immobile oggetto di stima è rappresentato da una porzione di una villetta bifamiliare, la cui struttura portante, è stata costruita negli anni 2007-2008. Essa fa parte di un progetto di lottizzazione che interessa una serie di terreni ubicati nella Località Lucchetta del Comune di Montalto Uffugo (CS)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

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

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 B**" 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. 2 piani, entrambi fuori terra: piano terra e piano primo (vedi allegato n. 6: Progetto autorizzato – TAV 9A, TAV 9B e TAV 9C).

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 le strutture portanti in c.a., le tamponature esterne e le tramezzature interne.



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

- **Piano Terra** adibito a soggiorno, cucina, wc e ripostiglio con una scala interna che collega il piano terra al piano primo, avente una **superficie lorda di 67,90 mq**;
- **Piano primo** composto da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio avente una **superficie lorda di 71,47 mq** e un balcone avente una **superficie lorda complessiva di 7,02 mq**;

La villetta possiede un ampio cortile che circonda il perimetro dell'abitazione stessa su tre lati, avente una **superficie complessiva di 342,34 mq** circa al lordo dell'area occupata dalla villetta stessa. Il cortile sarà sistemato con aiuole con alberi, e siepi, aree a verde e parcheggi a servizio esclusivo della villetta.

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 fallimento 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.

STUDIO DI INGEGNERIA
FRANCESCO LIRANGI
INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

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 Gissonna 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.
Foglio n. 42 particella n. 584	Chiappetta Giuseppe	Alta Costruzione S.r.l.
Foglio n. 42 particella n. 534	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. 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.
Foglio n. 42 particella n. 538	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 **Cuconato 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, non sono emerse difformità sulla struttura del fabbricato realizzato fino alla data del sopralluogo. L'unica incongruenza tra le planimetrie catastali e quelle di progetto, riguarda l'area del lotto. Infatti, l'area del lotto di terreno misurata sugli elaborati progettuali (**336,34 mq**) risulta diversa dall'area del lotto misurata sull'elaborato planimetrico catastale (**342,34 mq**), nonché la posizione del fabbricato sul lotto e la distanza dello stesso dai muri di confine. Catastalmente, la particella n. 853 risulta unica e non divisa, avente una superficie totale di **534 mq** per come risulta dalla Visura catastale (vedi allegato n. 04 - *Accatastamento, visura storica particella n. 853*).

4. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di fallimento è registrato al N.C.E.U. al foglio n. 42 particella n. 853 sub n. 1 del Comune di Montalto Uffugo (villetta) e al foglio n. 42 particella n. 853 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. 853 - sub n. 1**, con ubicazione in Via Lucchetta snc, categoria in corso di costruzione;
- **Foglio n. 42 - Particella n. 853**, con ubicazione in Via Lucchetta snc, Partita 1, Qualità Classe **ENTE URBANO**, superficie mq 534;

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'Agenda del Territorio di Cosenza, dalle sopra citate particelle è stata generata la particella n. 853 (*vedi allegato n. 04 - Accatastamento, visura storia particella n. 853*) 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. Successivamente, ho provveduto a stimare il valore del "**rustico**" stimando 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 (274,44 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 (7,02 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 **0,30**, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **390 Euro/mq.**

DESTINAZIONE SUP	SUP (mq)	Rapp. Mercantile	Prezzo/mq
<i>Superficie principale</i>	139,40	1	1300
<i>Sup. Sec. Balcone</i>	7,02	0,3	390
<i>Sup. Sec. Giardino</i>	274,40	0,15	195

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 €
139,37	-	1,00	Villetta	1.300,00	181.181,00
-	7,02	0,30	Balconi	390,00	2.738,00
-	274,44	0,15	Giardino	195,00	53.516,00
Valore di mercato della villetta "al nuovo" e completamente "finita"					237.435,00 €

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:

240.000,00 €

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%	€ 5.400	€ 5.400
Odl = Direzione lavori	40%	€ 3.600	€ 1.400
Ou = Oneri di urbanizzazione	100%	€ 2.700	€ 2.700
Sgen = Spese generali	100%	€ 1.800	€ 1.800
TOTALE SPESE		€ 13.500	€ 11.300

Com = Costo delle op. murarie	81%	€ 74.925	€ 60.356
Ci = Costo degli impianti	0%	€ 33.300	€ 0
Cr = Costo delle rifiniture	0%	€ 58.275	€ 0
TOTALE COSTI DELL'OPERA		€ 166.500	€ 60.356

% SAL	COSTO PER COMPLETARE L'OPERA	COSTO DI COSTRUZIONE Totale	TOT COSTI SOSTENUTI
40%	€ 108.344	€ 180.000	€ 71.656

Valore dell'immobile al momento del sopralluogo (VA)	€ 96.000
-------------------------------------------------------------	-----------------

RIEPILOGO SAL	
TOTALE COSTI DELL'OPERA	€ 166.500
TOTALE SPESE DI PROGETTO	€ 13.500
TOTALE COSTI	€ 180.000
TOTALE COSTI DELL'OPERA SOSTENUTI	€ 60.356
TOTALE SPESE DI PROGETTO SOSTENUTE	€ 11.300
TOTALE COSTI SOSTENUTI	€ 71.656
VAN: Valore del terreno (€)	€ 15.955
SAL	40%

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:

96.000,00 €

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, 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:

96.000,00 €

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

96.000,00 €

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che, l'immobile di stima in argomento, individuato al **foglio n. 42 particella n. 853 sub n. 1 del N.C.E.U. (villetta)** e al **foglio n. 42 particella n. 853 del N.C.E.U. (terreno lotto)**, possa

essere attribuito il più probabile valore di mercato, senza null'altro aggiungere, pari a:

96.000,00 €

Novantaseimilaeuro

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.](#)