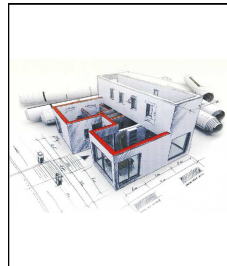


STUDIO DI INGEGNERIA ING. FRANCESCO LIRANGI

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

TITOLO

STIMA TERRENI

COMMITTENTE

Curatore
A.P.R.

TECNICO

Ing. Francesco LIRANGI

DATA

13/01/2014

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	TERRENI;
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 terreni oggetto di fallimento, verificando visivamente lo stato di fatto in cui si trovano alla data del sopralluogo e verificando le dimensioni di alcuni di essi mediante strumento di rilievo GPS.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da una serie di appezzamenti di terreni, facenti parte di un progetto di lottizzazione che a sua volta interessa un nume maggiore 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**). Una parte dei terreni oggetto di lottizzazione sono stati destinati alla realizzazione di villette monofamiliari e bifamiliari, la restante parte è stata destinata a viabilità interna, verde e parcheggi.

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.

Dal sopralluogo effettuato emerge che, alla data del sopralluogo, i terreni di proprietà di Alta Costruzione oggetto di fallimento, in parte sono stati destinati viabilità interna, altri sono stati abusivamente occupati dai giardini di alcune villette e altri ancora liberi e incolti.

3. TITOLARITA’ E CONFORMITA’ URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà della Società **Alta Costruzione S.r.l.**, 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 Gisonna 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.

STUDIO DI INGEGNERIA
FRANCESCO LIRANGI
INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

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**, davanti al notaio Dott.ssa Maria Gissonna in data 01/03/2007 (*vedi allegato n. 01: Convenzione del Piano di Lottizzazione*).

Secondo tale convenzione, è previsto, come per legge, la cessione gratuita al Comune di Montalto Uffugo di parte delle proprietà dei contraenti privati per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre, nella medesima convenzione, le parti hanno stabilito che, tra l'altro, la lottizzazione delle aree sopra indicate avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Montalto Uffugo (*vedi allegato n. 10: Piano di Lottizzazione*), giusta deliberazione comunale n. 32 del 29/07/2006;

Negli elaborati del Piano di Lottizzazione, nello specifico dalla tav 1a "Stralcio PRG. catastale"; tav 4a "Zonizzazione su tavola catastale"; tav 6a "Lottizzazione riportata su tavola catastale"; si individuano chiaramente, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (*vedi allegato n. 10: Piano di Lottizzazione*);

Dalle suddette tavole si ricava con chiarezza che, **le p.ile n. 584, 639, 534 e 538** (Sup_TOT = 1.317 mq) di proprietà di **Alta Costruzione** sono state cedute al Comune di Montalto Uffugo per gli standard urbanistici giusto atto di convenzione sopra citato; **le p.ile n. 535, 539, 642, 645 e 649** (Sup_TOT = 510 mq) di proprietà dei richiedenti **sigg.ri Perrotta** sono state cedute al Comune di Montalto Uffugo per gli standard urbanistici giusto atto di convenzione sopra citato; **la p.ile n. 646** (Sup_TOT = 514 mq) di proprietà dei **sigg.ri Perrotta** è stata ceduta al Comune di Montalto Uffugo per la viabilità a servizio della lottizzazione, giusto atto di convenzione sopra citato (*vedi allegato n. 08: TAV 01 - Piano di Lottizzazione Alta Costruzione*);

Le particelle n. **639** e n. **584** sono oggetto di fallimento e sono vincolate secondo la convenzione sopra citata e hanno un'estensione rispettivamente di 494 mq e 728 mq per un totale di 1.222 mq.

4. DATI CATASTALI

I terreni oggetto di lottizzazione, successivamente sono stati frazionati come segue (*vedi allegato n. 04: Accatastamento – Visure storiche*):

- Con FRAZIONAMENTO del 02/10/2006 n. 186938. 1/2006 in atti dal 02/10/2006 (protocollo n. CS0186938), sono state soppresse le **particelle n. 537, 517 e 515** e variate le **particelle n. 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648 e 649**, pertanto, allo stato attuale, le p.lle di proprietà dei sigg.ri Perrotta risultano essere la **n. 535, 539, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648 e 649**.
- Con FRAZIONAMENTO del 07/02/2005 n. 15573. 1/2005 in atti dal 07/02/2005 (protocollo n. CS0015573) sono state soppresse le **p.lle n. 530, 536, 63, 147, 287, 149, 288, 289 e 290** e variate le **p.lle n. 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600 e 601**;
- Con FRAZIONAMENTO del 02/10/2006 n. 186938. 1/2006 in atti dal 02/10/2006 (protocollo n. CS0186938), sono state soppresse le **p.lle n. 590, 588 e 586** e variate le **p.lle n. 633, 634, 635, 636, 637, 638 e 639**;
- Con TIPO MAPPALE del 19/03/2008 n. 127980. 1/2008 in atti dal 19/03/2008 (protocollo n. CS0127980) sono state soppresse le **p.lle n. 635, 633, 592, 594, 596, 598 e 600** e variate le **p.lle n. 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803 e 804**;
- Con TIPO MAPPALE del 26/01/2010 n. 24375. 2/2010 in atti dal 26/01/2010 (protocollo n. CS0024375) sono state soppresse le **p.lle n. 638, 731 e 743** e variate le **p.lle n. 851, 852, 853 e 854**.

Gli immobili oggetto di fallimento, derivati dai frazionamenti sopra descritti, sono registrati al N.C.T. del comune di Montalto Uffugo come segue:

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO						
Foglio	Particella	Localita'	Qualità	Classe	Reddito	
					Dominicale	Agrario
42	584	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	1.88	0.60
42	634	LUCCHETTA	AGRICOLO	3	0.12	0.04
42	636	LUCCHETTA	AGRICOLO	3	0.46	0.15
42	637	LUCCHETTA	AGRICOLO	3	0.89	0.28
42	639	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	1.28	0.41
42	732	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.32	0.10
42	735	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.32	0.10
42	738	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.29	0.09
42	742	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.14	0.05
42	747	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.20	0.06
42	751	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.19	0.06
42	759	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.10	0.03
42	762	LUCCHETTA	SEMIN ARBOR	3	0.09	0.03
42	770	LUCCHETTA	FICHETO	3	0.07	0.04
42	774	LUCCHETTA	FICHETO	3	0.07	0.04
42	782	LUCCHETTA	FICHETO	2	0.14	0.10
42	786	LUCCHETTA	FICHETO	2	0.14	0.10
42	793	LUCCHETTA	FICHETO	2	0.13	0.09
42	796	LUCCHETTA	FICHETO	2	0.13	0.09
42	801	LUCCHETTA	FICHETO	2	0.15	0.11
42	803	LUCCHETTA	FICHETO	2	0.15	0.11
42	851	LUCCHETTA	AGRICOLO	3	0.59	0.19

5. STATO DEI LUOGHI

Durante il sopralluogo, è emerso il seguente stato dei luoghi relativo ai terreni oggetto di fallimento:

- La particella **n. 639 del foglio n. 42** risulta vincolata e dovrà essere destinata a standard urbanistici secondo la convenzione sopra citata e sottoscritta da Alta Costruzione. Tale particella ha una superficie di 494 mq e allo stato attuale si trova allo stato incolto (*vedi allegato n. 08: TAV 03 – terreni oggetto di fallimento su ortofoto*);
- La particella **n. 584 del foglio n. 42** risulta vincolata e dovrà essere destinata a standard urbanistici secondo la convenzione sopra citata e sottoscritta da Alta Costruzione. Tale particella ha un'estensione di 728 mq e allo stato attuale si trova allo stato incolto (*vedi allegato n. 08 – TAV 03*);
- Le particelle **n. 634 (48 mq), 636 (179 mq) e 637 (344 mq) del foglio n. 42** risultano

vincolate in quanto, la convenzione di lottizzazione sopra citata, definendo esattamente i lotti assegnati rispettivamente alle parti, ha vincolato le parti, quale contratto preliminare, a porre in essere la necessaria ricomposizione fondiaria in ottemperanza al dettagliato frazionamento delle aree di rispettiva titolarità. Infatti, in virtù di tale pattuizione preliminare, la società Alta Costruzione s.r.l. sarebbe tenuta a cedere la proprietà delle p.lle n. 634, 636 e 637 ai sigg.ri Perrotta e nello stesso tempo, i sigg.ri Perrotta sarebbero tenuti a cedere la proprietà delle p.lle n. 641, 644 e 648 ad Alta Costruzione (*vedi allegato n. 08: Tav 01 – Lottizzazione Alta Costruzione*). Alla data del sopralluogo, una frazione delle particelle n. 637 e n. 636 risultano abusivamente occupata dal giardino dell'abitazione di proprietà dei Sigg.ri Tripodi Adamo e Tripodi Valentina (particella n. 807 sub 1) per una superficie rispettivamente di 131,45 mq e 92,73 mq, **in totale 224,18 mq** (*vedi allegato n. 08: TAV 07 - Terreni occupati abusivamente dalla particella 807 sub 1 - TRIPODI*). Una frazione della particella n. 636 e tutta la particella n. 634 del foglio n. 42 risultano abusivamente occupata dal giardino dell'abitazione di proprietà del Sig. Cornacchione Carlo (Foglio n. 42 Particella n. 807 sub 2) per una superficie rispettivamente di 39,31 mq e 49,99 mq, **in totale di 89,30 mq** (*vedi allegato n. 08: TAV 08 - Terreni occupati abusivamente dalla particella 807 sub 2 - CORNACCHIONE*).

Una frazione delle particelle n. 637 e n. 636 del foglio n. 42 risultano abusivamente occupata dal giardino dell'abitazione di proprietà dei Sigg.ri Apreda Giovanni e Donato Elvira (Particella n. 806 sub 1) per una superficie rispettivamente di 103,88 mq e 16,30 mq, **in totale di 120,18 mq** (*vedi allegato n. 08: TAV 06 - Terreni occupati abusivamente dalla particella 806 sub 1 - APREDA*).

- Le particelle **n. 801 (35 mq)**, **n. 793 (30 mq)**, **n. 782 (33 mq)** del foglio n. 42, nella convenzione del piano di lottizzazione non risultano vincolata, anche se, secondo il progetto del lotto B, approvato dal comune di Montalto Uffugo (*vedi allegato n. 06: Progetto LOTTO B*) le particelle sopra indicate dovranno essere destinate a parcheggi a servizio della lottizzazione. Alla data del sopralluogo, una frazione della particella n. 782 e tutta la superficie delle particelle n. 793 e n. 801 risultano abusivamente occupata dal giardino dell'abitazione di proprietà dei Sigg.ri Capriccioso Rosaria e Perri Pierluigi (Foglio n. 42 Particella n. 808 sub 2) per una superficie rispettivamente di 35 mq, 30 mq e 26,67 mq, **in totale di 91,67 mq** (*vedi allegato n. 08 – TAV 04 - Terreni occupati abusivamente dalla particella 807 sub 2 – CAPRICCIOSO-PERRI*).
- La particella **n. 851 (229 mq)** e **n. 639 (494 mq)**, alla data del sopralluogo, risultano in

parte abusivamente occupate dal giardino dell'abitazione di proprietà del Sig. Ferraro Giuseppe (Foglio n. 42 Particella n. 805 sub 1) per una superficie rispettivamente di 97,67 mq e 12,04 mq, **in totale di 109,71 mq** (vedi allegato n. 08: TAV 05 - Terreni occupati abusivamente dalla particella 805 sub 1 – FERRARO). La particella n. 851 dovrebbe essere destinata a viabilità interna secondo il progetto del lotto B, approvato dal comune di Montalto Uffugo (vedi allegato n. 06: Progetto LOTTO B), e la particella n. 639 dovrebbe essere destinata a standard urbanistici (vedi allegato n. 08 – TAV 01 – Piano di Lottizzazione) e risulta vincolata secondo la **Convenzione del Piano di Lottizzazione, Racc. n. 714, Rep. N. 537**, (vedi allegato n. 01: Convenzione del Piano di Lottizzazione).

6. 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 ai terreni edificabili da destinare alla costruzione di villette monofamiliari e bifamiliari. I terreni oggetti di stima si presentano in parte incolti, in parte urbanizzati con bitumazione in quanto destinati a parcheggi o viabilità e in parte destinati a giardini di pertinenza delle villette (aree occupate abusivamente).

La lottizzazione non è ancora stata completata.

Dall'indagine svolta è emerso che nella zona, la richiesta di terreni edificabili simili a quelli oggetto di stima è buona per l'acquisto 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 dei terreni edificabili con indice IFF pari a 1,016 mc/mq risulta pari a **30 Euro/mq**. Il sottoscritto ha ritenuto di attribuire tale valore alle particelle n. 634, 636 e 637 libere e non vincolate la cui volumetria non è stata ancora impiegata, mentre, per tutte le altre particelle libere e occupate che in parte hanno subito un processo di urbanizzazione la cui volumetria è già stata impiegata per il progetto del LOTTO B, è stato attribuito un valore di mercato medio pari a **20 Euro/mq**.

STUDIO DI INGEGNERIA
FRANCESCO LIRANGI
INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO - LOTTIZZAZIONE ALTA COSTRUZIONE S.R.L.								
Foglio	Parti.	Sup (mq)	Qualità	Classe	Reddito		Valore/mq	Valore
					Dominicale	Agrario		
42	584	728	SEMIN ARBOR	3	1.88	0.6	€ 20.0	€ 14560.0
42	634	48	AGRICOLO	3	0.12	0.04	€ 30.0	€ 1440.0
42	636	179	AGRICOLO	3	0.46	0.15	€ 30.0	€ 5370.0
42	637	344	AGRICOLO	3	0.89	0.28	€ 30.0	€ 10320.0
42	639	494	SEMIN ARBOR	3	1.28	0.41	€ 20.0	€ 9880.0
42	732	122	SEMIN ARBOR	3	0.32	0.1	€ 20.0	€ 2440.0
42	735	122	SEMIN ARBOR	3	0.32	0.1	€ 20.0	€ 2440.0
42	738	114	SEMIN ARBOR	3	0.29	0.09	€ 20.0	€ 2280.0
42	742	55	SEMIN ARBOR	3	0.14	0.05	€ 20.0	€ 1100.0
42	747	76	SEMIN ARBOR	3	0.2	0.06	€ 20.0	€ 1520.0
42	751	75	SEMIN ARBOR	3	0.19	0.06	€ 20.0	€ 1500.0
42	759	37	SEMIN ARBOR	3	0.1	0.03	€ 20.0	€ 740.0
42	762	36	SEMIN ARBOR	3	0.09	0.03	€ 20.0	€ 720.0
42	770	28	FICHETO	3	0.07	0.04	€ 20.0	€ 560.0
42	774	29	FICHETO	3	0.07	0.04	€ 20.0	€ 580.0
42	782	33	FICHETO	2	0.14	0.1	€ 20.0	€ 660.0
42	786	33	FICHETO	2	0.14	0.1	€ 20.0	€ 660.0
42	793	30	FICHETO	2	0.13	0.09	€ 20.0	€ 600.0
42	796	30	FICHETO	2	0.13	0.09	€ 20.0	€ 600.0
42	801	35	FICHETO	2	0.15	0.11	€ 20.0	€ 700.0
42	803	35	FICHETO	2	0.15	0.11	€ 20.0	€ 700.0
42	851	229	AGRICOLO	3	0.59	0.19	€ 20.0	€ 4580.0
TOTALE								€ 63950.0

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.

7. STIMA ANALITICA

Il valore unitario di vendita per immobili simili è risultato di circa **20,00 Euro/mq - 30,00 Euro/mq**, quotazione in linea con i valori di mercato. Successivamente si è pervenuti alla seguente stima:

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO - LOTTIZZAZIONE ALTA COSTRUZIONE S.R.L.								
Foglio	Parti.	Sup (mq)	Qualità	Classe	Reddito		Valore/mq	Valore
					Dominicale	Agrario		
42	584	728	SEMIN ARBOR	3	1.88	0.6	€ 20.0	€ 14560.0
42	634	48	AGRICOLO	3	0.12	0.04	€ 30.0	€ 1440.0
42	636	179	AGRICOLO	3	0.46	0.15	€ 30.0	€ 5370.0
42	637	344	AGRICOLO	3	0.89	0.28	€ 30.0	€ 10320.0
42	639	494	SEMIN ARBOR	3	1.28	0.41	€ 20.0	€ 9880.0
42	732	122	SEMIN ARBOR	3	0.32	0.1	€ 20.0	€ 2440.0
42	735	122	SEMIN ARBOR	3	0.32	0.1	€ 20.0	€ 2440.0
42	738	114	SEMIN ARBOR	3	0.29	0.09	€ 20.0	€ 2280.0
42	742	55	SEMIN ARBOR	3	0.14	0.05	€ 20.0	€ 1100.0
42	747	76	SEMIN ARBOR	3	0.2	0.06	€ 20.0	€ 1520.0
42	751	75	SEMIN ARBOR	3	0.19	0.06	€ 20.0	€ 1500.0
42	759	37	SEMIN ARBOR	3	0.1	0.03	€ 20.0	€ 740.0
42	762	36	SEMIN ARBOR	3	0.09	0.03	€ 20.0	€ 720.0
42	770	28	FICHETO	3	0.07	0.04	€ 20.0	€ 560.0
42	774	29	FICHETO	3	0.07	0.04	€ 20.0	€ 580.0
42	782	33	FICHETO	2	0.14	0.1	€ 20.0	€ 660.0
42	786	33	FICHETO	2	0.14	0.1	€ 20.0	€ 660.0
42	793	30	FICHETO	2	0.13	0.09	€ 20.0	€ 600.0
42	796	30	FICHETO	2	0.13	0.09	€ 20.0	€ 600.0
42	801	35	FICHETO	2	0.15	0.11	€ 20.0	€ 700.0
42	803	35	FICHETO	2	0.15	0.11	€ 20.0	€ 700.0
42	851	229	AGRICOLO	3	0.59	0.19	€ 20.0	€ 4580.0
Valore di mercato del lotto di stima								€ 63950.0

Considerando quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene che, il **più probabile valore di mercato** del lotto di stima costituito dai terreni i cui estremi catastali sono sopra indicati sarà di:

63.950,00 €

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che, gli immobili oggetto di stima in argomento, individuati al foglio n. 42 particelle n. 851, 803, 801, 796, 793, 786, 782, 774, 770, 762, 759, 751, 747, 742, 738, 735, 732, 639, 637, 636, 634, 584 possa essere attribuito il più probabile valore di mercato, senza null'altro aggiungere, pari a:

63.950,00 €

Sessantatremilanovecentocinquantaeuro/00

Cosenza, 13/01/2014

Firma del tecnico

Ing. Francesco LIRANGI

Allegati:

1. [Convenzione del Piano di Lottizzazione;](#)
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 LOTTO B;](#)
7. [Incarico CTP;](#)
8. [Elaborati grafici;](#)
9. [Inquadramento territoriale;](#)
10. [Piano di Lottizzazione.](#)