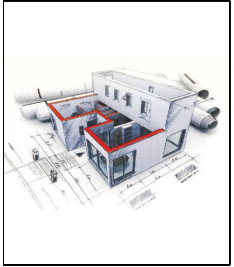


STUDIO DI INGEGNERIA ING. FRANCESCO LIRANGI

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



LOCALITA'

**SAN PIETRO IN GUARANO
LOC. PADULA**

Riferimenti
Catastali

**F 28
P 880
S 5**

TITOLO

STIMA IMMOBILE

COMMITTENTE

**Curatore
A.P.R.**

TECNICO

Ing. Francesco LIRANGI

DATA

05/07/2018

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 SAN PIETRO IN GUARANO (CS): (APPARTAMENTO) Sub n. 5 - Particella n. 880 - Foglio n. 28; (LOC TECNICO) Particella n. 880 - Foglio n. 07; |
| 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>28/03/2018</u> |
| DATA STIMA | <u>13/04/2018</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 un appartamento ubicato in un fabbricato multipiano realizzato negli anni 2007-2008, composto da 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto-mansarda (praticabile ma non abitabile) ed un piano interrato (in parte destinato a cantine e in parte a locale tecnico). Il progetto dell'intero fabbricato, fa parte di una lottizzazione di iniziativa privata a nome di Giuseppe Bombini (LOTTO N. 19 LOTTIZZAZIONE "POGGIO AMENO") per come indicato nel permesso di costruire e approvata dal Comune di San Pietro in Guarano (vedi allegato n. 04 – Titoli autorizzativi). L'accesso al lotto avviene attraverso una strada di lottizzazione (vedi allegato n. 09 – Inquadramento territoriale). Il lotto interessato dall'intervento sopra citato ha un'estensione di circa 1070 mq identificato con le seguenti particelle catastali: **foglio 28 p.lla 841 e 842**, successivamente soppresse e dalle quali hanno avuto origine altre particelle tra cui la **n. 880**, attuale identificativo catastale del fabbricato in cui risulta ubicato l'appartamento oggetto di stima (**foglio 28 particella 880 sub 5**), (vedi allegato n. 03 – Accatastamento).

Tali particelle catastali, secondo NTA del Comune di San Pietro in Guarano, in vigore alla data di presentazione del progetto (03/04/2007), risultavano classificate con **"IFF = 1.082, zona di espansione residenziale"**.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima (vedi allegato n. 6: Progetto autorizzato – TAV 06.a Planimetria generale con sistemazione lotto) ha una struttura portante in c.a. ed è composta da n. 4 piani, di cui uno interrato e tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano sottotetto, quest'ultimo praticabile e non abitabile (vedi allegato n. 6: Progetto autorizzato – TAV 7A, TAV 8A e TAV 9A).

Dal sopralluogo effettuato emerge che il fabbricato è completamente finito in ogni sua parte (vedi allegato n.3: Documentazione fotografica).

Secondo il progetto approvato dal Comune di San Pietro in Guarano (CS), l'appartamento oggetto di stima, ubicato al piano sottotetto del fabbricato, si sviluppa come segue: **n 4 locali di sgombero, n. 1 lavatoio e n. 4 lastrici con le seguenti consistenze: superficie lorda totale 111,06 mq, di cui 3.18 mq per locali tecnici, 21.20 mq per lastrici e 87.22 mq per locali di sgombero e lavatoio.**

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Estratto NTA

- IFF = 1,082 mc/mq
- SUPERFICIE FONDIARIA: 1070 mq
- VOLUME EDIFICABILE: 1070 X 1,082= 1157,74 mc
- RC = 0,25
- Hmax = 10,50 m
- DF = pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a 10 m
- PARCHEGGI = 1 mq ogni 10 mc di costruzione

Dati di progetto

- SUPERFICIE LOTTO = 1070 mq
- SUPERFICIE COPERTA = 235 mq
- Hmax = 6 m
- PARCHEGGI = 140 mq
- VOLUMETRIA = 1154,2 mc

COMPUTO VOLUMETRIA

| PIANO | SUPERFICIE | H UTILE | SUP. TERRAZZO/PORTIC. ¹ | VOLUME |
|---------------|------------|---------|------------------------------------|------------------|
| Terra | 199 mq | 2,9 m | 14,6 mq | 577,1 mc |
| Primo | 199 mq | 2,9 m | 39,8 mq | 577,1 mc |
| TOTALE | | | | 1154,2 MC |

VOLUMETRIA NON COMPRESA NEL COMPUTO

| PIANO | SUPERFICIE | VOLUME | H media ponderale |
|------------|-------------------------------------|---------|-------------------|
| Sottotetto | 173 mq | 374 mc | 2,16 mt |
| Interrato | 23 mq ² (locale tecnico) | 69,4 mc | |
| Interrato | 77 mq (cantina) ³ | | |

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai di tipo latero cementizio. Le pareti perimetrali sono 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 piastrelle. L'altezza utile dei vani prevista in progetto è pari a circa 2,70 m, ad esclusione del piano sottotetto il quale presenta un'altezza media di progetto pari a 2,16 m. Le rifiniture sono del tipo tradizionale, tramezzature in laterizi con intonaci esterni ed interni liscio a tre strati. Il pavimento è costituito da gres porcellanato di media qualità, la cucina e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, gli infissi esterni sono in pvc color legno. La copertura è a falde inclinate con pendenza di 30°, costituita da una struttura portante in legno lamellare, perlinato, strato di isolamento e tegole tipo "canadese". Le gronde



e i relativi pluviali, sono realizzate in alluminio. Inoltre, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico realizzato a norma e di impianto idrico.

L'unità residenziale oggetto di perizia, può essere tranquillamente inserita nel segmento di mercato dei sottotetti-mansarde "nuovi" in quanto poco utilizzata. Il sottotetto, da progetto, presenta un'altezza media di 2,16 m ed è destinato sia catastalmente che urbanisticamente a **locale di sgombero**.



3. TITOLARITA' E CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima, rappresentato da una porzione del sottotetto praticabile e non abitabile, individuato catastalmente al ***foglio n. 28 particella n. 880 sub n. 05***, risulta di proprietà della Società **Alta Costruzione S.r.l.**, in quanto essa risulta proprietaria dei terreni individuati al ***Foglio di mappa n. 28 particella n. 841 e n. 842 del N.C.E.U. nel Comune di San Pietro in Guarano***, giusto titolo di compravendita Repertorio n. 296245 stipulato dal notaio Dott. Leucio Gissona in data 27/01/2006, dal quale, i Sig.ri **Leonetti Orlando e Sangiacomo Filomena** vendevano alla società **Alta Costruzione S.r.l.** i terreni censiti in catasto come segue:

| RIFERIMENTI CATASTALI | VENDITORE | ACQUIRENTE |
|---------------------------------------|--|-------------------------|
| Foglio n. 28 particella n. 841 | Leonetti Orlando e Sangiacomo Filomena | Alta Costruzione S.r.l. |
| Foglio n. 28 particella n. 842 | Leonetti Orlando e Sangiacomo Filomena | Alta Costruzione S.r.l. |

Il fabbricato è stato realizzato in maniera parzialmente difforme al progetto autorizzato giusto **Permesso di costruire n. 19 del 20 aprile 2007** rilasciato dal Comune di San Pietro in Guarano (*vedi allegato n. 05: Titoli autorizzativi - Permesso di costruire*).

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

- **Piano sottotetto:** la superficie totale LORDA del piano sottotetto rilevato, pari a **108,45 mq** (89,52 mq SUP_L + 18,93 mq BALCONI), risulta inferiore a quella di progetto pari a **111.60 mq** (87,22 mq SUP_L + 21,20 mq LASTRICI + 3,18 mq SUP_TEC). (*vedi allegato n. 07: Planimetrie di rilievo e di progetto – Tav 2;*
- **Piano seminterrato:** la superficie totale LORDA del piano seminterrato rilevato, pari a 231,75 mq (cantina 1 + cantina 2 + cantina 3 + cantina 4 + cantina 5 + cantina 6 + vano scale), risulta maggiore di quella di progetto pari a 141,71 mq (cantina 1 + cantina 2 + locale tecnico + vano scale). Nello specifico, sono state realizzate n. 6 cantine accessibili direttamente ed esclusivamente dal vano scala e non n. 2 cantine con un locale tecnico per come previsto da progetto autorizzato di conseguenza, **il locale tecnico anch'esso bene oggetto di fallimento, catastalmente individuato con il sub n. 07, non risulta proprio realizzato per come indicato sia nell'elaborato planimetrico che nel progetto autorizzato** (*vedi allegato n. 07: Planimetrie di rilievo e di progetto – Tav 1; vedi allegato n. 04 - Accatamento*) e la superficie da progetto destinata a locale tecnico è stata destinata abusivamente completamente a pianerottolo del vano scala per consentire l'accesso alle cantine n. 2, 3, 5 e 6.

4. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di fallimento è registrato al N.C.E.U. al **foglio n. 28 particella n. 880 sub n. 5** del Comune di San Pietro in Guarano (in corso di costruzione) intestato alla società "Alta Costruzione S.r.l." (*vedi allegato n. 04 - Accatamento*).

- **Foglio n. 28 - Particella n. 880 - sub n. 5**, con ubicazione in Via Padula snc, Piano 2, categoria in corso di costruzione;

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 ai fabbricati multipiano di "nuova" costruzione. Il fabbricato oggetto di stima si presenta allo stato completamente finito in ogni sua parte sia interna che esterna. L'appartamento-sottotetto oggetto di stima è stato stimato allo stato "**nuovo**" sia per rifiniture interne/esterne che per stato di manutenzione interna degli immobili, stato di manutenzione esterna dell'immobile e per vetustà degli impianti, secondo le consistenze realmente rilevate in fase di sopralluogo. Dall'indagine svolta è emerso che nella zona, la richiesta di immobili simili (appartamenti per civile abitazione) 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 degli appartamenti per civile abitazione allo stato "**nuovo**" risulta pari a **circa 900 Euro/mq**, con canoni di affitto che oscillano tra **300 e 450 Euro/mensili** per abitazioni di dimensioni analoghe.

Per quanto riguarda le superfici lorda destinate a **sottotetto (89,52 mq)**, il valore unitario attribuito dal sottoscritto a tale superficie deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media della superficie principale indicata sopra (**900 Euro/mq**) e il rapporto mercantile che dal sottoscritto attribuito pari a **0,72**, quest'ultimo calcolato come rapporto tra 2,16 m (altezza media rilevata del sottotetto) e 2,70 m (altezza minima di un appartamento abitabile per civile abitazione) pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **650 Euro/mq**.

Per quanto riguarda le superfici destinate a **balconi (18,93 mq)**, il valore unitario attribuito a tali superfici deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media della superficie principale indicata sopra (**800 Euro/mq**) e il rapporto mercantile che il sottoscritto ha ritenuto di attribuire alla superficie secondaria del balcone pari a **0,30**, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **240 Euro/mq**.

Il sottotetto oggetto di stima, anche se urbanisticamente e catastalmente risulta come locale di sgombero (**n. 4 locali di sgombero, n. 1 lavatoio e n. 4 lastrici**) è stato valutato come se fosse una mansarda in quanto è stata rifinita

internamente come tale, attribuendo ad essa un valore di mercato ragguagliato opportunamente calcolato e in seguito spiegato.

| DESTINAZIONE SUP | SUP (mq) | Rapp. Mercantile | Prezzo/mq |
|-----------------------|----------|------------------|-----------|
| Superficie principale | 0 | 1 | 900 |
| Sup. Sec. Sottotetto | 89,52 | 0,72 | 650 |
| Sup. Sec. Balcone | 18,93 | 0,3 | 270 |

La macro-zona in cui sono inseriti gli immobili della lottizzazione è caratterizzata da fabbricati destinati prevalentemente a civile abitazione, villette indipendenti e fabbricati multipiano, 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 e Cosenza - (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 (*vedi allegato n.3: Documentazione fotografica*).

6. STIMA ANALITICA

Il valore unitario di vendita per immobili simili in condizioni "al nuovo" è risultato di circa **800,00 Euro/mq**, quotazione in linea con i valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio e con il reale valore indicato anche dagli inquilini del fabbricato proprietari di altri appartamenti.

| 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 | 840 | 1200 | L | 3,1 | 4,5 | Lorda |
| Ville e villini | NORMALE | 690 | 840 | L | 2,6 | 3,2 | Lorda |

STUDIO DI INGEGNERIA

FRANCESCO LIRANGI

INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

Agenzia del Territorio – 2° semestre 2017 - **Fascia/zona:** Periferica.

Il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile oggetto di stima in condizioni "usate" un valore di mercato unitario di circa **700,00 Euro/mq** e successivamente si è pervenuti alla seguente stima:

| Mansarda | | | Sub n. 5 | | |
|---|-----------------|------------------|--------------|------------------------------|------------------------------------|
| Sup. principale | Sup. Secondaria | Rapp. Mercantile | Destinazione | Valore unitario "usato" €/mq | Valore "al nuovo" unità di stima € |
| 000,00 | - | 1,00 | Appartamento | 700 | 0 |
| - | 89,52 | 0,72 | Mansarda | 576 | 45.118,08 € |
| - | 18,93 | 0,30 | Balconi | 240 | 3.975,30 € |
| Valore di mercato della mansarda "usata" e completamente "finita" | | | | | 49.093,38 € |

La stima del valore di mercato è svolta considerando l'immobile allo stato completamente finito alla data della perizia secondo consistenze rilevate e in difformità al progetto approvato, e allo stato "nuovo".

Alla data di sopralluogo, il sottoscritto perito ha constatato che, nella mansarda-sottotetto oggetto di stima sono presenti macchie di umidità e muffa provocate da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto, il cui manto di copertura è costituito da una struttura in legno lamellare con sovrapposte tegole canadesi. Inoltre, è stato possibile visionare l'appartamento sottostante alla mansarda-sottotetto oggetto di perizia, all'interno del quale sono presenti evidenti macchie di umidità molto probabilmente derivanti da infiltrazioni provenienti dal pavimento del balcone (lato EST) del piano mansarda. In virtù di quanto sopra descritto, il sottoscritto stima in circa **7.000,00 €** il costo dei lavori complessivi necessari sia per il rifacimento del pavimento del balcone (**3.000,00 €**) che per la riparazione del tetto (**12.000,00 €**), quest'ultimi da imputare ai sensi del codice civile per 1/3 a carico del titolare della mansarda (**4.000,00 €**) e per 2/3 a carico dei restanti condomini (**8.000,00 €**) titolari dei 5 appartamento presenti nel fabbricato (2 al piano terra + 2 al piano primo + 1 mansarda).

Considerando quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene che, il **più probabile valore di mercato** dell'appartamento mansarda-sottotetto "USATO" e nello stato

completamente "finito" in tutte le sue parti per come si presenta alla data di sopralluogo sarà di:

42.093,38 €

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 soffitta, considerato che l'appartamento è stato rifinito come per civile abitazione con bagno e cucina anche se catastalmente è una soffitta, considerato lo stato di conservazione della struttura portante, considerato la copertura dell'intero stabile necessita di interventi di manutenzione straordinaria per eliminare le infiltrazioni di acque meteoriche, considerato che il balcone della mansarda oggetto di perizia necessita di un intervento di rifacimento del pavimento e dell'impermeabilizzazione dello stesso, 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 in cui si trova alla data di sopralluogo è di:

42.100,00 €

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

42.100,00 €

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che, l'immobile di stima in argomento, individuato al **foglio n. 28 particella n. 880 sub n. 05**, possa essere attribuito il più probabile valore di mercato, senza null'altro aggiungere, pari a:

42.000,00 €

Quarantaduemilaeuro

Cosenza, 25-06-2018

Firma del tecnico

Ing. Francesco LIRANGI

Allegati:

1. Inquadramento territoriale;
2. Documentazione fotografica;
3. Accatastamento: Visure - Planimetrie catastali - Estratto Elaborato Planimetrico;
4. Titoli autorizzativi: Permesso di Costruire;
5. Progetto autorizzato;
6. Incarico CTP;
7. Planimetria di rilievo e di progetto;

