



**STUDIO DI INGEGNERIA  
FRANCESCO LIRANGI  
INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA**

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

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	TRIBUNALE DI COSENZA - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedura N. 188 / 2016 R.G. Esecuzioni nei confronti di [REDACTED]					
<b>GIUDICE DELEGATO</b>	Dott.ssa STEFANIA ANTICO					
<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 (87100), Viale G. Mancini, "Residence IL QUADRIFOGLIO". Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Ufficio - TRIBUNALE DI Cosenza - n. 3861 e decorrenza ininterrotta dal 20.11.2006					
<b>DATA SOPRALL. DATA STIMA</b>	9/10/2017 e 19/10/2017 8/11/2017					
<b>DATI CATASTALI</b>	VILLETTA	Foglio	19	Particella	1164	Sub
	GIARDINO	Foglio	19	Particella	1163	Sub
<b>IMMOBILI</b>	Villetta con giardino ubicata nel comune di Montalto Uffugo (Cosenza), Località Di Taverna, alla Via Monachelle snc.					



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

## 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 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Ufficio – TRIBUNALE DI Cosenza - n. 3861 con decorrenza ininterrotta dal 20.11.2006, in data 17/03/2015 ho ricevuto dal Tribunale di Cosenza, nella persona del Giudice Dott.ssa STEFANIA ANTICO, incarico di C.T.U. esperto stimatore al fine di espletare l'incarico finalizzato a produrre perizia di stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva sopra indicata.

In data 09/10/2017 e in data 19/10/2017 mi sono recato in Montalto Uffugo, Località Taverna, Via Monachelle snc, dove risulta ubicato l'immobile oggetto di perizia, per eseguire le operazioni di rilievo e 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, valutando la distribuzione degli spazi interni, la luminosità, la presenza di eventuali servizi igienici e le aperture esterne per l'areazione dei locali, misurando il giardino di pertinenza esclusiva della villetta. Ho provveduto altresì a produrre un'accurata documentazione fotografica (*vedi allegato n. 3: Rappresentazione fotografica*) dei vari ambienti interni della villetta, del giardino esterno e delle facciate esterne.

## 2. DESCRIZIONE ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente perizia di stima è rappresentato da una villetta che si sviluppa su n. 2 livelli con giardino. Essa è ubicata nella Località Taverna del Comune di Montalto Uffugo (CS), in Via Monachelle snc, zona periferica e di completamento della Città.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da ville, villini e villette a schiera, tutte destinate ad abitazioni di tipo civile-residenziale, per la maggior parte di recente edificazione pertanto, la tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato. Tale zona è periferica ed è situata a pochi metri (circa 1 km) dalle principali infrastrutture del centro del paese (Municipio, Scuole, Chiese, Attività commerciali, Banche, Uffici postali, Uffici Professionali, Attività ricreative e sportive) con rapido accesso ai principali servizi dello stesso. La zona dista circa 3 Km dall'imbocco autostradale MONTALTO-ROSE dell'autostrada A2 DEL MEDITERRANEO. La viabilità è buona. In tale zona vi sono insediamento di nuovi fabbricati civili con tipologia edilizia ville e villette a schiera destinati a civile abitazione, in quanto la zona risulta di espansione e completamento.

## 3. DESCRIZIONE PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da una villetta costruita negli anni '30 quindi in data antecedente al 01/09/1967 con struttura portante in muratura. Nel 2007, esso è stato interessato da un progetto di ristrutturazione-sopraelevazione autorizzato dal comune di Montalto Uffugo (CS) (*vedi allegato n. 05: TITOLI AUTORIZZATIVI*).

Prima del 2007, il fabbricato si sviluppava sul piano terra con un locale soffitta al piano superiore che si sviluppava solo su una parte del piano terra (*vedi allegato n. 02: ACCATASTAMENTO*).



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

Allo stato attuale, in seguito ai lavori di ristrutturazione-sopraelevazione, il fabbricato si sviluppa su 2 livelli, entrambi abitabili per civile abitazione collegati da una scala interna. Al piano terra sono annessi giardino esterno e n. 2 porticati. L'accesso al fabbricato avviene attraverso la viabilità comunale rappresentata da Via Monachelle.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è inserito nella zonizzazione del P.R.G. del Comune di Montalto Uff. contraddistinta dalla denominazione "B4" di completamento (vedi allegato n. 04: ELABORATI GRAFICI-TAV AR 4.04).

In seguito all'intervento di ristrutturazione-sopraelevazione, il piano terra è stato completamente ristrutturato ed il piano soffitta già presente è stato trasformato in una mansarda abitabile. Nello specifico, il locale di sgombero al piano terra è stato completamente demolito e fedelmente ricostruito perché si presentava in pessime condizioni, il manto di copertura è stato completamente rifatto con costruzione della nuova linea di gronda e di colmo. I vecchi solai in legno sono stati demoliti e rifatti in latero-cemento. E' stata costruita una piccola scala interna di collegamento tra il piano terra e il nuovo piano mansarda. Inoltre sono stati rifatti l'impianto idrico-sanitario, elettrico, intonaci interni ed esterni e tinteggiatura esterna (vedi allegato n. 05: TITOLI AUTORIZZATIVI).

Dall'esame della documentazione ufficiale depositata all'ufficio tecnico del Comune di Montalto, i lavori hanno avuto inizio nel 2007 e presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta depositata né la comunicazione di fine lavori e né la richiesta di Certificato di Agibilità.

#### 4. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

La villetta oggetto di stima ha una struttura portante in muratura realizzata in due epoche diverse e si sviluppa su 2 piani, entrambi fuori terra: piano terra e piano mansarda (vedi allegato n. 04: ELABORATI GRAFICI-TAV AR 4.05 e 4.06). La villetta possiede un ampio cortile che circonda due lati del perimetro dell'abitazione stessa avente una **superficie complessiva rilevata di circa 348 mq** (vedi allegato n. 03: ACCATASTAMENTO). Il cortile si sviluppa su un unico livello al piano terra e all'interno del quale vi sono n. 2 porticati aventi rispettivamente superfici di **21,56 mq (porticato 1)** e **20,10 mq (porticato 2)**. Il porticato n. 2 risulta pavimentato, mentre il resto del cortile e tutto il porticato n.1 risultano pavimentati con ciottolame. All'interno del giardino risulta ubicata una piccola baracca in legno adibita a ricovero attrezzi. L'intero cortile risulta recintato con muretti in blocchi di spessore variabile 20-30 cm circa e soprastante recinzione con paletti in ferro e rete di recinzione.

La villetta, a parere di chi scrive, possiede le seguenti caratteristiche qualitative:

STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	
DISCRETO	Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone.
INQUINAMENTO ATMOSFERICO	
ASSENTE	Assenza di inquinamento.
INQUINAMENTO ACUSTICO	
ASSENTE	Assenza di inquinamento.
INQUINAMENTO ELETTROMAGNERICO	
ASSENTE	Assenza di inquinamento.



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

<b>PROSPICENZA DELL'IMMOBILE</b>	
<b>NORMALE</b>	<i>Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.</i>
<b>ESPOSIZIONE</b>	
<b>NORMALE</b>	<i>L'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Sud-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano.</i>
<b>PANORAMICITA'</b>	
<b>NORMALE</b>	<i>L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico.</i>
<b>LUMINOSITA'</b>	
<b>NORMALE</b>	<i>L'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento.</i>
<b>FUNZIONALITA'</b>	
<b>PRESENTE</b>	<i>L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.</i>
<b>QUALITA' DELLE FINITURE</b>	
<b>NORMALE</b>	<i>La qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario</i>

Il Giardino della villetta confina a NORD-EST con il giardino e il fabbricato individuato alla particella n. 1381, a NORD-OVEST con la particella n. 1154, a SUD-EST con Via Monachelle, a SUD-OVEST con la particella n. 914.

Il fabbricato confina a confina a NORD-EST con il fabbricato individuato alla particella n. 1381 (fabbricato in aderenza), a NORD-OVEST con la particella n. 1163 (giardino), a SUD-EST con Via Monachelle, a SUD-OVEST con la particella n. 1163 (giardino)

Dal sopralluogo eseguito è emerso il seguente stato dei luoghi:

- **IL PIANO TERRA** è adibito a civile abitazione con cucina con caminetto, bagno, salotto, soggiorno, ripostiglio, scala interna di collegamento, porticato n. 1 (porticato d'ingresso), porticato n. 2 e giardino esterno. L'altezza utile dei vani è pari a circa 2,70 m. Al piano si accede attraverso il cortile esterno al piano terra (vedi allegato n. 04: ELABORATI GRAFICI-TAV AR 4.5 E 4.6).

Dal rilievo eseguito, l'intero piano presenta le seguenti consistenze:

PIANO TERRA	RILIEVO
SUP LORDA (m2)	119,26
VOLUME LORDO (m3)	357,78
H NETTA (m)	2.70
SUP BALCONI (m2)	0.00
SUP GIARDINO (m2)	348,00
SUP LORDA PORTICATO 1 (m2)	21,56
SUP LORDA PORTICATO 1 (m2)	20,10



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

- **IL PIANO MANSARDA** è adibito a residenza con n. 2 camere da letto di cui una con cabina armadio (letto 1) e una con n. 2 ripostigli e un balcone, disimpegno, bagno e studio (*vedi allegato n. 04: ELABORATI GRAFICI-TAV AR 04.06*). Il piano mansarda presenta altezze variabili con un'altezza media superiore a limite di abitabilità pari a 2,70 m previsto dalla normativa vigente. Dal rilievo eseguito, l'intero piano presenta le seguenti consistenze:

PIANO TERRA	RILIEVO
SUP LORDA (m <sup>2</sup> )	119,26
VOLUME LORDO (m <sup>3</sup> )	357,78
H NETTA MEDIA (m)	2,70
SUP BALCONI (m <sup>2</sup> )	5,12
SUP GIARDINO (m <sup>2</sup> )	-
SUP LORDA PORTICATO 1 (m <sup>2</sup> )	-
SUP LORDA PORTICATO 1 (m <sup>2</sup> )	-

## STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato oggetto di stima si sviluppa su due livelli, ciascuno realizzato in epoche diverse. Entrambi i piani presentano una struttura portante in muratura: il piano terra è stato realizzato negli anni '30 con una muratura di mattoni pieni e cemento mentre il piano mansarda è stato realizzato nel 2007 con una muratura portante costituita da mattoni portanti "tipo POROTON" e malta.

## RIFINITURE

Le tramezzature interne sono state realizzate con mattoni forati disposti a coltello. Le rifiniture interne sono state realizzate con pavimentazione in monocottura di media qualità per tutti gli ambienti, i bagni sono stati rivestiti con mattonelle di media qualità per tutta la loro altezza e sono provvisti di pezzi igienici e rubinetterie di tipo standard, le porte sono in legno tamburato, la cucina in muratura è rivestita con piastrelle in ceramica. La scala interna che collega i vari piani è rivestita il legno di buona qualità. Le pareti interne presentano intonacatura tradizionale a tre strati. Le rifiniture esterne sono di tipo medio con infissi in legno, le pareti esterne sono rifinite con materiale plastico idrorepellente di colore giallo tenue con inserti in pietra. Il balcone e il porticato n. 2 risultano pavimentati con monocottura da esterno. Entrambi i porticati sono coperti con una struttura portante in legno e tegole in cemento.

## ALLACCI

L'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene mediante allaccio alla rete comunale esistente, come anche lo smaltimento dei liquami tramite la fognatura comunale presente.

## IMPIANTI

In alcune camere della villetta sono presenti N. 3 climatizzatori (1 nel soggiorno e 2 nelle camere da



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

letto) e in tutti gli ambienti sono presenti i radiatori in ghisa dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma. Al piano terra è presente un caminetto a legna.

Durante i lavori di ristrutturazione sono stati realizzati tutti gli impianti tecnologici nel rispetto delle normative vigenti all'epoca della realizzazione ed in particolare nel rispetto della legge 10/1991 per l'impianto elettrico e della legge 46/90 per l'impianto idrico/sanitario.

I titolari dell'immobile non hanno fornito al sottoscritto i certificati di conformità degli stessi rilasciati dalla ditta esecutrice degli impianti stessi.

L'impianto termico è a Gas Metano per riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è stato realizzato con tubazioni in P.V.C. sotto traccia; conduttori in rame ricoperto; cassette di derivazione e di comando in P.V.C.; interruttori e prese del tipo modulare ad incasso; interruttori di protezione del tipo differenziale.

## 5. TITOLARITA'

I [REDACTED] risultano proprietarie in parti uguali per 1/2 ciascuno della villetta oggetto di stima (**particella n. 1163**) e della corte annessa (**particella n. 1164**), giusto ATTO DI DONAZIONE Rep. N. 39046 Fasc. N. 6043, stipulato in data 12/02/2004 innanzi al Notaio Dott.ssa Anna Calvelli con il quale hanno ricevuto in dono tali immobili dai coniugi [REDACTED] (vedi allegato n. 01: TITOLO DI PROPRIETÀ).

## 6. DATI CATASTALI E CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile oggetto di perizia è registrato al N.C.E.U. di Cosenza al foglio n. 19 particella n. 1164 del Comune di Montalto Uff. (villetta) mentre il giardino risulta indenticata al foglio n. 19 particella n. 1163 (Giardino). La particella n. 1164 è intestata ai [REDACTED] il [REDACTED] con rispettive quote di proprietà pari a 1/2 ciascuna (vedi allegato n. 02: ACCATASTAMENTO):

- Foglio n. 19 - Particella n. 1164, con ubicazione in Via Monachelle snc, Località Taverna - Montalto Uff. (CS), Piano T-1, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani;

La particella n. 1163 risulta catastalmente intestata a [REDACTED] di perizia **non sono conformi** ai dati catastali degli immobili stesse, in particolare, la corte del fabbricato, identificata catastalmente alla particella n. 1164, risulta catastalmente intestata a [REDACTED] anche se, nell'atto ne risulta chiara il trasferimento di titolarità ai coniugi [REDACTED] precedente proprietario. Molto probabilmente non è stata eseguita opportuna voltura catastale.

Inoltre, dalle operazioni di rilievo eseguite dal sottoscritto, dal punto di vista catastale, è emerso che il fabbricato, allo stato attuale presenta uno stato dei luoghi **parzialmente difforme** rispetto alle planimetrie catastali presenti nella banca dati ufficiale del Catasto. Nello specifico, nella planimetria catastale ufficiale, il fabbricato risulta censito con il piano terra composto da ingresso-cucina, bagno,



camera da letto, soggiorno e annesso locale di sgombero, e un piano superiore destinato a soffitta con annesso un lastrico solare, esattamente secondo la distribuzione interna e la destinazione dei locali che il fabbricato presentava prima dei lavori di ristrutturazione-sopraelevazione. Probabilmente, a parere di chi scrive, una volta completati i lavori di ristrutturazione-sopraelevazione, non è stata presentata la variazione catastale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra descritto, sia per l'attuale **distribuzione degli spazi interni** del piano terra e del piano mansarda che **non risulta uguale** a quella indicata graficamente nella planimetria catastale e sia per l'intestatario catastale della particella n. 1163, il lotto di stima, composto da villetta e giardino, risulta **catastalmente non conforme** (vedi allegato n. 02: ACCATASTAMENTO).

Alla luce delle difformità rilevate rispetto all'accatastamento, il sottoscritto perito afferma che, per poter eliminare tali difformità catastali bisognerebbe produrre domanda di variazione catastale (DOCFA) e redigere opportuni elaborati grafici coerenti sia al rilievo eseguito che allo stato reale dei luoghi dell'immobile ai vari piani. Tale variazione catastale avrebbe un costo pari a circa **1.000,00 Euro (oltre iva e cassa)**.

#### **7. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

La villetta insiste su un lotto di terreno inserito nella zonizzazione del P.R.G. del Comune di Montalto Uff. contraddistinta dalla denominazione "B4" di completamento (vedi allegato n. 04: ELABORATI GRAFICI: TAV AR 04.04). Nel 2007, grazie al Piano Casa della Regione Calabria e al P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, è stato possibile ampliare il fabbricato ristrutturandolo completamente, mediante un progetto autorizzato di ristrutturazione-sopraelevazione.

#### **8. PERMESSI E CONFORMITA' URBANISTICA**

La villetta oggetto di stima è stata realizzata in data antecedente al 1967 come dichiarato dagli attuali proprietari e confermato anche dal sottoscritto in seguito ad un'analisi visiva del tipo di muratura usata per realizzare l'intero piano terra (muri in mattoni pieni). Il fabbricato oggetto di stima è stato completamente ristrutturato secondo **D.I.A. prot. n. 7283 del 20/04/2004** e sopraelevato secondo **Permesso di Costruire n. 18/2002** rilasciata in data **12/12/2006**. (vedi allegato n. 05: TITOLI AUTORIZZATIVI).

Dalle operazioni di rilievo eseguite dal sottoscritto è emerso uno **stato dei luoghi in parte difforme** dal punto di vista urbanistico rispetto al progetto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo. Nello specifico è emerso che al piano terra, nel giardino di pertinenza della villetta, sono presenti n. 2 porticati e una baracca per deposito attrezzi non autorizzati. La **destinazione d'uso** dei locali al piano terra e la **distribuzione degli spazi interni** del piano stesso risultano uguali a quelli previsti dal progetto autorizzato. Per il piano mansarda, La **destinazione d'uso** dei locali risulta uguale a quella prevista nel progetto autorizzato mentre la **distribuzione degli spazi interni** del piano stesso non risulta uguale a quella prevista nel progetto autorizzato. Nello specifico, dallo



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, risulta presente una cabina armadio nella stanza da letto 1. Detto ciò, nel suo complesso, la villetta con il giardino annesso, risulta **urbanisticamente non conforme** rispetto al progetto autorizzato (*vedi allegato n. 05: TITOLI AUTORIZZATIVI-ELABORATI GRAFICI*), fermo restando che, alla luce di tali difformità, la superficie lorda complessiva e la volumetria realizzata **risultano conforme** a quelle autorizzate. In funzione delle difformità rilevate rispetto al progetto autorizzato, il sottoscritto perito afferma che, le differenze tra le consistenze del progetto autorizzato e quelle rilevate risultano le seguenti:

CONSISTENZE	RILIEVO (mq)	PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE (mq)	DIFFERENZE (mq)
SUP LORDA (mq)	238,52	238,52	0,00
SUP BALCONI (mq)	5,12	5,12	0,00
VOLUME LORDO (mc)	344,04	344,04	0,00
SUP GIARDINO (mq)	348,00	348,00	0,00
SUP PORTICATI (mq)	41,66	0,00	+41,66

In conclusione, a parere di chi scrive, nonostante la villetta sia stata realizzata in data antecedente al 1697 e ristrutturata/sopraelevata nel 2007 secondo tutte le autorizzazioni necessarie, in assenza del certificato di agibilità/abitabilità, la villetta risulta **parzialmente difforme urbanisticamente**. Gli abusi rilevati sono non gravi e rilevanti e possono essere sanati con una S.C.I.A. ad un costo pari a circa **3.000,00 Euro (oltre IVA e CASSA)**.

## 9. DIVISIBILITA' DEL BENE

Analizzando lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, lo schema strutturale della villetta, la distribuzione interna degli spazi e la destinazione degli spazi stessi, il sottoscritto ritiene che non sia possibile suddividere il bene in due o più unità abitative separate.

## 10. VISURE IPOCATASTALI: PIGNORAMENTI

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto nei registri immobiliari in data 17/11/2017 sono emerse le seguenti note di trascrizione:

1. Nota di iscrizione registro generale n. **23828**, registro particolare n. **18508**, presentazione n. **28** del **24/11/1998**.

TITOLO: **Atto notarile pubblico.**



**STUDIO DI INGEGNERIA  
FRANCESCO LIRANGI  
INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA**

CONVENZIONE: **Atto tra vivi, 112 COMPRAVENDITA.**

Immobili n. 1: **foglio n. 19 particella n. 1164** (Abitazione di tipo economico).

Immobili n. 2: **foglio n. 19 particella n. 1163** (Corte).

A favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Contro [REDACTED]

2. Nota di iscrizione registro generale n. **23829**, registro particolare n. **3503**, presentazione n. **29** del **24/11/1998**.

TITOLO: **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.**

CONVENZIONE: **168 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.**

Immobili n. 1: **foglio n. 19 particella n. 1164** (Abitazione di tipo economico).

Immobili n. 2: **foglio n. 19 particella n. 1163** (Corte).

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

COMUNICAZIONI: Comunicazione n. **3238** del **09/10/2009** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data **10/09/2009**. Cancellazione totale eseguita in data **12/10/2009** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

3. Nota di iscrizione registro generale n. **4954**, registro particolare n. **3821**, presentazione n. **124** del **17/02/2004**.

TITOLO: **Atto notarile pubblico.**

CONVENZIONE: **Atto tra vivi, 113 DONAZIONE ACCETTATA.**

Immobili n. 1: **foglio n. 19 particella n. 1164** (Abitazione di tipo economico).

Immobili n. 2: **foglio n. 19 particella n. 1163** (Corte).

A favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Contro [REDACTED]

4. Nota di iscrizione registro generale n. **894**, registro particolare n. **62**, presentazione n. **109** del **13/01/2009**.

TITOLO: **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.**

CONVENZIONE: **168 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.**

Immobili n. 1: **foglio n. 19 particella n. 1164** (Abitazione di tipo economico).

Immobili n. 2: **foglio n. 19 particella n. 1163** (Corte).

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

5. Nota di iscrizione registro generale n. **18137**, registro particolare n. **14594**, presentazione n. **10** del **03/08/2016**.

TITOLO: **ATTO GIUDIZIARIO.**

CONVENZIONE: **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Immobili n. 1: **foglio n. 19 particella n. 1164** (Abitazione di tipo economico).

Immobili n. 2: **foglio n. 19 particella n. 1163** (Corte).

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

L'immobile risulta pignorato pro quota (Nota di iscrizione n. 5). Esaminando la conformazione strutturale della villetta e la destinazione d'uso degli ambienti secondo il progetto autorizzato, il sottoscritto perito ritiene che non sia possibile dividere la villetta in due unità abitative indipendenti vendibili separatamente.

## 11. IMMOBILE OCCUPATO

Durante i vari sopralluoghi eseguiti per svolgere le operazioni di rilievo, il sottoscritto perito ha verificato che, la villetta oggetto di stima, risulta occupata dai coniugi [REDACTED] con figlio, proprietari da come risulta dal titolo di proprietà. Il titolo di proprietà (vedi allegato n. 01.: TITOLO DI PROPRIETÀ) ha data certa anteriore alla trascrizione dei vari pignoramenti. Presso l'ufficio del registro non risultano registrati atti privati contratti di locazione.

## 12. CONIUGE SEPARATO

Fino alla data di sopralluogo i coniugi [REDACTED] non risultano separati.

## 13. VINCOLI ARTISTICI

Sul bene oggetto di stima non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli condominiali e/o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali o usi civici.

## 14. STIMA ANALITICA

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 nel Comune di Montalto Uffugo. Il fabbricato oggetto di stima si presenta completamente finito in ogni sua parte. L'immobile è stato stimato allo stato "nuovo" in quanto, nel 2007, il fabbricato ha usufruito nel 2007 di una ristrutturazione totale in ogni sua parte. Il più probabile valore di mercato del lotto di stima (villetta + giardino) è stato determinato tenendo conto sia delle rifiniture interne/esterne che lo stato di manutenzione interna dei locali, lo stato di manutenzione esterna della villetta, l'allestimento del giardino, vetustà degli impianti presenti nonché le rifiniture interne/esterne 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 settore della vendita delle case, 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.**



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

Ad oggi, la **quotazione unitaria media** delle villette "nuove" con giardino, nel Comune di Montalto Uffugo, risulta pari a **900 Euro/mq**, con canoni di affitto che oscillano tra **600 e 700 Euro/mensili** per abitazioni di dimensioni analoghe.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate individuano, per l'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) del Comune di Montalto Uff. (CS) e per la tipologia immobiliare delle villette, il seguente intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

FASCIA-ZONA	Val. Mercato MINIMO €/MQ	Val. Mercato MASSIMO €/MQ
Abitazioni civili	<b>1000</b>	<b>1250</b>
Abitazioni di tipo economico	<b>770</b>	<b>1100</b>
Box	<b>330</b>	<b>475</b>
Ville e Villini	<b>980</b>	<b>1350</b>
<b>Fonte: Banca dati ufficiale Agenzia del Territorio</b>		
<b>Fascia/Zona</b>	Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO	
<b>Codice di Zona</b>	E1	
<b>Tipologia prevalente</b>	Abitazioni di tipo civile - Villetta	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	

Agenzia del territorio – 2° semestre 2014

Tenendo conto dello stato di usura dell'immobile, lo stato di manutenzione interna dei locali ed esterna della villetta e del giardino, la vetustà degli impianti e tutte le caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile stesso, il sottoscritto ritiene giusto attribuire una quotazione unitaria della villetta nello stato "usato" pari a **1000 Euro/mq** di superficie lorda, con i seguenti rapporti mercantili per porticato, balconi e giardino:

Tabella dati				
€ 1000,0	Sup Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Val. mercato €/mq	Val di mercato
Superficie principale	238,5	100,00%	€ 1000,0	€ 238 500
Sup. Sec. Balcone	5,12	30,00%	€ 300,0	€ 1 536
Sup. Sec. Porticato	41,66	15,00%	€ 150,0	€ 6 249
Sup. Sec. Giardino	348	10,00%	€ 100,0	€ 34 800
				<b>€ 281 085</b>

La stima è stata eseguita sulla base delle consistenze rilevate durante i vari sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto.



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

Dal calcolo indicato sopra in tabella, risulta che, il **più probabile valore di mercato** della villetta nello stato "usato" in cui si trova alla data del sopralluogo è di **281.000,00 € (Duecentottantunomila,00 Euro)**.

## 15. CONCLUSIONI E VALORE DI MERCATO E DECURTAZIONI

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 manutenzione interna dei locali ed esterna della struttura e del giardino, il sottoscritto Ing. Francesco Lirangi, nato a Cosenza il 06/01/1979 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 "usato" sarà:

**281.000,00 €**

Decurtando tale valore:

- Dell'abbattimento forfettario pari al 15% (**42.150,00 €**) del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute;
- delle spese di variazione catastale (**1.500,00 €**),
- delle spese per la redazione della S.C.I.A. finalizzata alla sanatoria della distribuzione interna degli spazi e ai porticati presenti (**3.000,00 €**), il valore di mercato del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni sarà di:

**243.350,00 €**

da cui se ne deduce un valore in cifra tonda di:

**244.000,00 €**

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che, l'immobile di stima in argomento, individuato al foglio n. 19 particella n. 1164 (villetta) e al foglio n. 19 particella n. 1163 del N.C.E.U. (corte) del N.C.E.U. Comune di Montalto Uffugo (CS), possa essere attribuito il più probabile valore di mercato, senza null'altro aggiungere, pari a **244.000,00 € (Duecentoquarantaquattromilaeuro/00)**

Cosenza, 17/11/2017

Firma del tecnico  
Ing. Francesco LIRANGI



# STUDIO DI INGEGNERIA FRANCESCO LIRANGI INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA

## Allegati:

1. Titolo di Proprietà
2. Accatastamento: Visure storiche, Planimetria catastali
3. Documentazione fotografica dell'immobile
  - 3.1. Tav. AR 03.01 – Documentazione fotografica: Prospetti
  - 3.2. Tav. AR 03.02 – Documentazione fotografica: Giardino e porticati
  - 3.3. Tav. AR 03.03 – Documentazione fotografica: Piano Terra
  - 3.4. Tav. AR 03.04 – Documentazione fotografica: Piano Mansarda
4. 04. Elaborati Grafici;
  - 4.1. Tav AR 04.01: Aerofotogrammetria;
  - 4.2. Tav AR 04.02: Estratto di Mappa Catastale;
  - 4.3. Tav AR 04.03: Ortofoto;
  - 4.4. Tav AR 04.04: Estratto PRG;
  - 4.5. Tav AR 04.05: Planimetrie Piano Terra-Rilievo;
  - 4.6. Tav AR 04.06: Planimetrie Piano Mansarda-Rilievo;
5. Titoli Autorizzativi
  - 5.1. Tav. 05.01 – Permesso di Costruire;
  - 5.2. Tav. 05.02 – Relazione Tecnica;
  - 5.3. Tav. 05.03 – Planimetrie di progetto STATO ATTUALE E STATO FUTURO;
  - 5.4. Tav. 05.03 – Comunicazione inizio lavori;
6. Visure ipocatastali: Ipoteche

